



Immobilien  
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



Objekt: FE 406

# Attraktive 3-Zimmerwohnung mit Einbauküche und Garage

Erdgeschoss, Wehr

256.000,00 €



## Daten

ImmoNr	FE 406
PLZ	79664
Ort	Wehr
Kaufpreis	256.000,00 €
Außen-Provision	Die Käufercourtage beträgt 2,38% auf den beurkundeten Kaufpreis einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19%. Sie ist bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrags verdient und fällig.
Hausgeld	472,00 €
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	10.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1978
wesentlicher Energieträger	Öl

# Highlights

- ✓ 2013 Sanierung der Wohnung
  - Badezimmer inkl. Steigleitung
  - Erneuerung Elektrik
  - Vinylbodenbelag in Holzoptik
  - moderne Einbauküche
- ✓ 2012 – 2023 Austausch der Fenster  
doppeltverglaste Kunststofffenster
- ✓ 2 Balkone
- ✓ separate Toilette
- ✓ Einzelgarage
- ✓ Einzelkeller



Immobilien

Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine umfangreich sanierte Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Wehr. Diese attraktive Immobilie aus dem Jahr 1978 überzeugt mit einem durchdachtem Raumkonzept und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer. Das Mehrfamilienhaus umfasst 8 Wohneinheiten.

Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, eine Küche sowie ein modern gestaltetes Badezimmer und eine separate Toilette. Im Jahr 2013 wurde die Wohnung umfassend saniert: das Badezimmer inkl. Steigleitung sowie die gesamte Elektrik erneuert, hochwertige Bodenbeläge sowie eine stilvolle Einbauküche eingebaut.

Im Wohnbereich finden Sie einen pflegeleichten Vinylboden in Holzoptik vor, der dem Raum eine einladende Atmosphäre verleiht. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten, einschließlich einer Geschirrspülmaschine, ausgestattet. Die Wohnung verfügt über einen Balkon nach Westen, auf dem Sie die Abendsonne genießen können sowie einen weiteren kleineren Balkon nach Osten, der sich ideal zum Trocknen der Wäsche oder für ein entspanntes Frühstück eignet.

Großzügige Kunststofffenster mit Doppelverglasung, welche ebenfalls komplett erneuert wurden, verleihen der Wohnung eine helle und freundliche Atmosphäre. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören eine Einzelgarage und ein separater Kellerraum, die Ihnen zusätzlichen Stauraum und Komfort bieten.

Das monatliche Hausgeld beträgt 472,00 €. Diese Immobilie eignet sich ideal als Rückzugsort für Paare oder kleine Familien, die den Charme und die Bequemlichkeit eines gepflegten Zuhause schätzen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

## Bildergalerie



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Einbauküche



Einbauküche



Badezimmer mit Dusche und Badewanne



Badezimmer mit Dusche und Badewanne



Badezimmer mit Platz für die Waschmaschine/Trockner



separate Toilette



Schlafzimmer mit Abstellraum



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



großzügige Diele



großzügige Diele



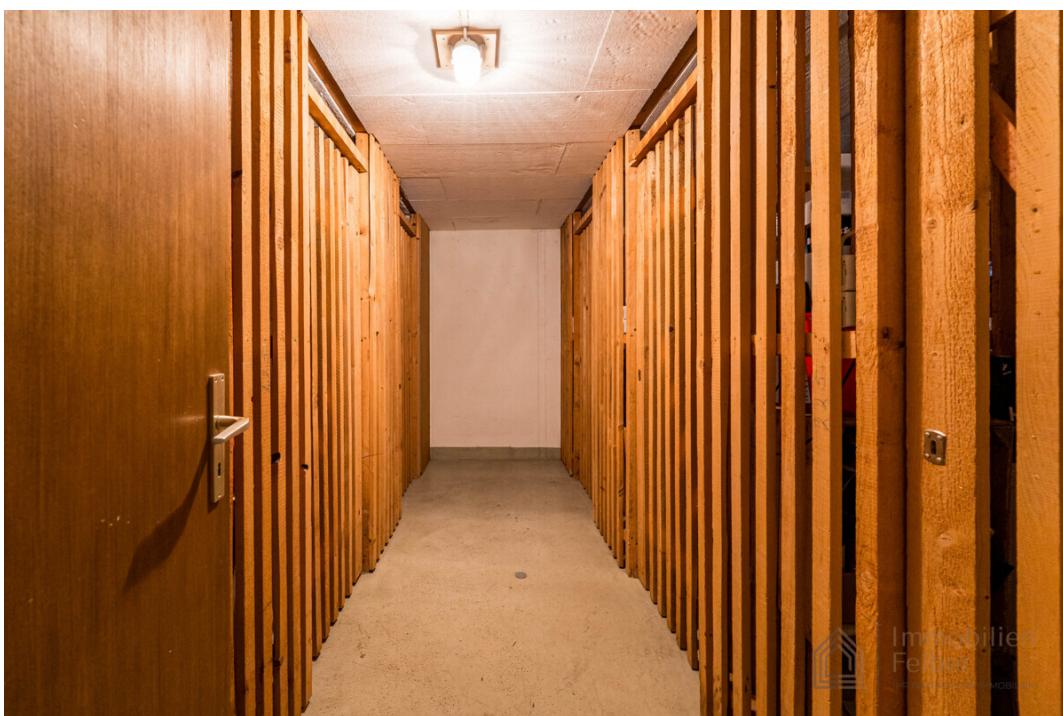
Balkon nach Westen



Balkon nach Osten



Treppenhaus



Einzelkeller



Ansicht



Ansicht Ost mit Garagen



## Grundriss



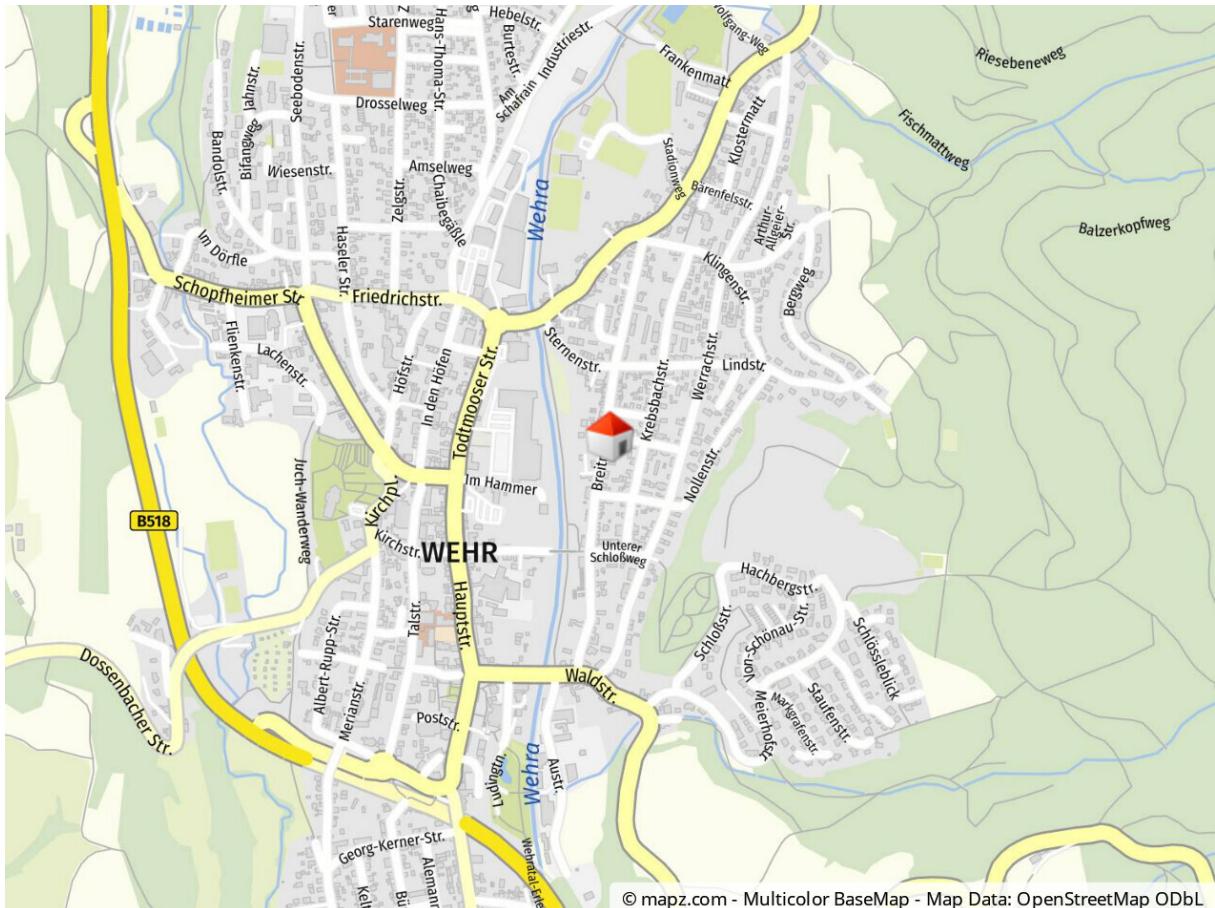
Grundriss/Möblierung nicht maßstabsgetreu - Irrtümer vorbehalten



Immobilien

Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



## Lage

Die Stadt Wehr ist ein staatlich anerkannter Erholungsort am Fuße des Hotzenwald und bildet das Tor zum Naturpark Südschwarzwald. Die Kleinstadt bietet eine sehr gute Infrastruktur - alle Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind fußläufig oder in wenigen Autominuten zu erreichen.

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet Breitmatt und bietet einen idealen Lebensmittelpunkt sowohl für junge Familien als auch für Paare.

Die Umgebung zeichnet sich zudem durch ihre gute Anbindung und Erreichbarkeit aus. Die Infrastruktur der Stadt ermöglicht es, sowohl den ländlichen Charme als auch die Annehmlichkeiten einer gut entwickelten städtischen Umgebung zu genießen.

## Stadt Wehr - eine Kleinstadt mit Lebensqualität!



**Lage:** Wehr ist ein staatlich anerkannter Erholungsort am Fuße des Hotzenwaldes. Die Kleinstadt mit ca. 13.000 Einwohnern ist das Tor zum Naturpark Südschwarzwald, eingebettet in drei Landschaftszonen: den Hochschwarzwald, den Dinkelberg und die Flusslandschaft des Hochrheins. Die vielfältige Landschaft lädt zu Wanderungen und Radtouren ein.

**Kultur und Sport:** Anne Sophie Mutter, die weltbekannte Geigerin, ist hier in Wehr aufgewachsen und hat das Kulturangebot geprägt. Ein umfangreiches Freizeitangebot sowie sportliche Möglichkeiten stehen in Wehr zur Verfügung. Ein reges Vereinsleben in über 120 Vereinen sowie eine Mediathek, ein Hallen- und Freibad, Tennisplatz und Sporthallen sorgen für Abwechslung.

### **Infrastruktur:**

Die Stadt verfügt über Grund-, Haupt- und Realschule sowie Kindergärten und Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden Schopfheim und Bad Säckingen. Innerhalb des Ortes verkehrt der Bürgerbus und zudem steht dem Wehrer Bürger ein E-Car zur Anmietung zur Verfügung. Des weiteren befinden sich zahlreiche Lebensmittelgeschäfte in Wehr.

**Sehenswürdigkeiten:**

Die Stadt besitzt zwei Burgruinen in unmittelbarer Umgebung; die Ruine Bärenfels sowie die Baureste der mittelalterlichen Burg Werrach. Das schönauische Schloss wurde um 1574 errichtet, das neue Schloss wurde um 1748 im Barockstil erbaut. Heute beherbergen die beiden Schlösser das Rathaus von Wehr. Das Textilmuseum der Brennet AG ermöglicht einen Einblick in den Ursprung der deutschen Textilindustrie. Zudem finden regelmäßig spannende und abwechslungsreiche Ausstellungen im Wehrer Stadtmuseum statt.

**Anfahrt:**

Mit dem Auto erreichen Sie Wehr von Norden kommend über die Autobahn A5 und nehmen die Ausfahrt auf die B317 bei Lörrach nach Schopfheim. Mit der Bundesbahn können Sie die Zughaltestellen Schopfheim, Bad Säckingen oder Wehr-Brennet nutzen und haben anschliessend eine sehr gut angebundene Busverbindung nach Wehr.

# IMMOBILIEN FELBER

## WIR ÜBER UNS

### Verkauf:

Unser **Rundum-Sorglos-Paket**: Wir begleiten Sie von A bis Z durch den Verkaufsprozess bis zur Beurkundung auf dem Notariat und darüber hinaus. Wir legen Wert auf **aussagekräftige und hochwertige Exposés**, welche das Charisma der Immobilie widerspiegeln. Wenn Sie ein Haus oder Wohnung verkaufen möchten oder ein neues Zuhause suchen, dann rufen Sie uns einfach an. Wir beraten Sie gerne.



Monika Felber  
Immobilienmakler IHK  
Wertermittler IHK



Michael Felber  
Dipl. Vermögensmanager DIA  
Immobilienmakler IHK

### Vermietung:

Sie möchten Ihre Immobilie sicher vermieten? Ihre Immobilie repräsentiert einen hohen Wert – sowohl monetär als auch ideell. Eine **professionelle Vermietung** ist daher umso wichtiger.

*Gerne sind wir für Sie da*

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### **Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns **Immobilien Felber I Albert-Rupp-Str. 9 79664 Wehr** - Tel: 07762 809 44 55 | E-Mail: [kontakt@immobilien-felber.de](mailto:kontakt@immobilien-felber.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie eine Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Haftungsausschluss**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### **Provision**

Bei erfolgreicher Tätigkeit der Firma Immobilien Felber beträgt die Vermittlungs- bzw. Nachweisgebühr für Käufer und Verkäufer jeweils 2,38 % inkl. 19 % MwSt. aus dem Kaufpreis. Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung verdient und fällig.

### **Datenschutz**

Der Interessent ist damit einverstanden, dass die personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zum Zwecke der Durchführung des bestehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen (DSGVO) erhoben, übermittelt, genutzt und gespeichert werden. Gemäß §17 DSGO können Sie jederzeit die Berechtigung, Löschung und Sperrung der Daten verlangen.

### **Schlussbestimmung**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.

*Wohnträume erfüllen*

Immobilien Felber  
Albert-Rupp-Str. 9  
79664 Wehr

☎ 07762 809 44 55  
✉ kontakt@immobilien-felber.de  
[www.immobiliens-felber.de](http://www.immobiliens-felber.de)



**Immobilien  
Felber**  
IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN