



Immobilien  
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



Objekt: FE 418

## Zentrale 3-Zimmerwohnung mit Einbauküche + Außenstellplatz

Etagenwohnung, Wehr

700,00 €



## Daten

ImmoNr	FE 418
PLZ	79664
Ort	Wehr
Etage	1. OG
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	930,00 €
Kaution	2.100,00 €
Kaltmiete	700,00 €
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 30,00 € (Miete)
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Haustiere	Nein
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
wesentlicher Energieträger	Gas



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wehr! Diese attraktive 3-Zimmerwohnung sich im 1. Obergeschoss und bietet Ihnen auf ca. 83 m<sup>2</sup> alles, was Sie zum Wohlfühlen benötigen.

Die Wohnung ist ideal geeignet für Paare oder für eine kleine Familie. Ein Schlafzimmer ist kleiner geschnitten und würde sich daher auch hervorragend für Homeoffice eignen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet zudem Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner. Die neue, moderne Einbauküche lädt zum Kochen ein. Sie verfügt über genügend Platz für einen kleinen Essbereich. Ein Kühlschrank ist jedoch nicht vorhanden.

Der Bodenbelag ist pflegeleicht: In der gesamten Wohnung wurden geschmackvolle Fliesen sowie ein Laminat in Holzoptik verlegt.

Der Einzelkellerraum bietet praktischen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Sportequipment oder saisonale Utensilien. Der Außenstellplatz sorgt für eine unkomplizierte Parkmöglichkeit direkt am Haus.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung keinen Balkon und keinen Aufzug hat. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im hinteren Bereich des Hauses.

Die Wohnung ist mit doppelverglasten Kunststofffenstern mit Rollläden ausgestattet. Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2023 erneuert. Der Energieausweis ist derzeit in Bearbeitung.

Die mtl. Miete setzt sich wie folgt zusammen:

700,00 EUR Kaltmiete Wohnung

30,00 EUR Stellplatzmiete

200,00 EUR Vorauszahlung Nebenkosten

930,00 EUR Warmmiete

2'100,00 EUR Kautions

- + Die Wohnung steht leer kann kurzfristig bezogen werden.
- + Haustierhaltung ist nicht erwünscht
- + Vermietung nur an Mieter mit regeltem Einkommen

Entdecken Sie das Potenzial dieses charmanten Wohnraums und machen Sie ihn zu Ihrem persönlichen Rückzugsort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für eine Besichtigung!



## Ausstattung

- + neue Einbauküche
- + Außenstellplatz
- + Einzelkellerraum
- + Bodenbelag aus Fliesen und Laminat
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + kein Balkon

## Sonstige Angaben

Das Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen nach den Informationen und Dokumenten erstellt, die vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Abweichungen, Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



## Die ersten Einblicke ...



Einbauküche



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



Diele - Blick zur Eingangstüre



Treppenhaus



Ansicht Süd

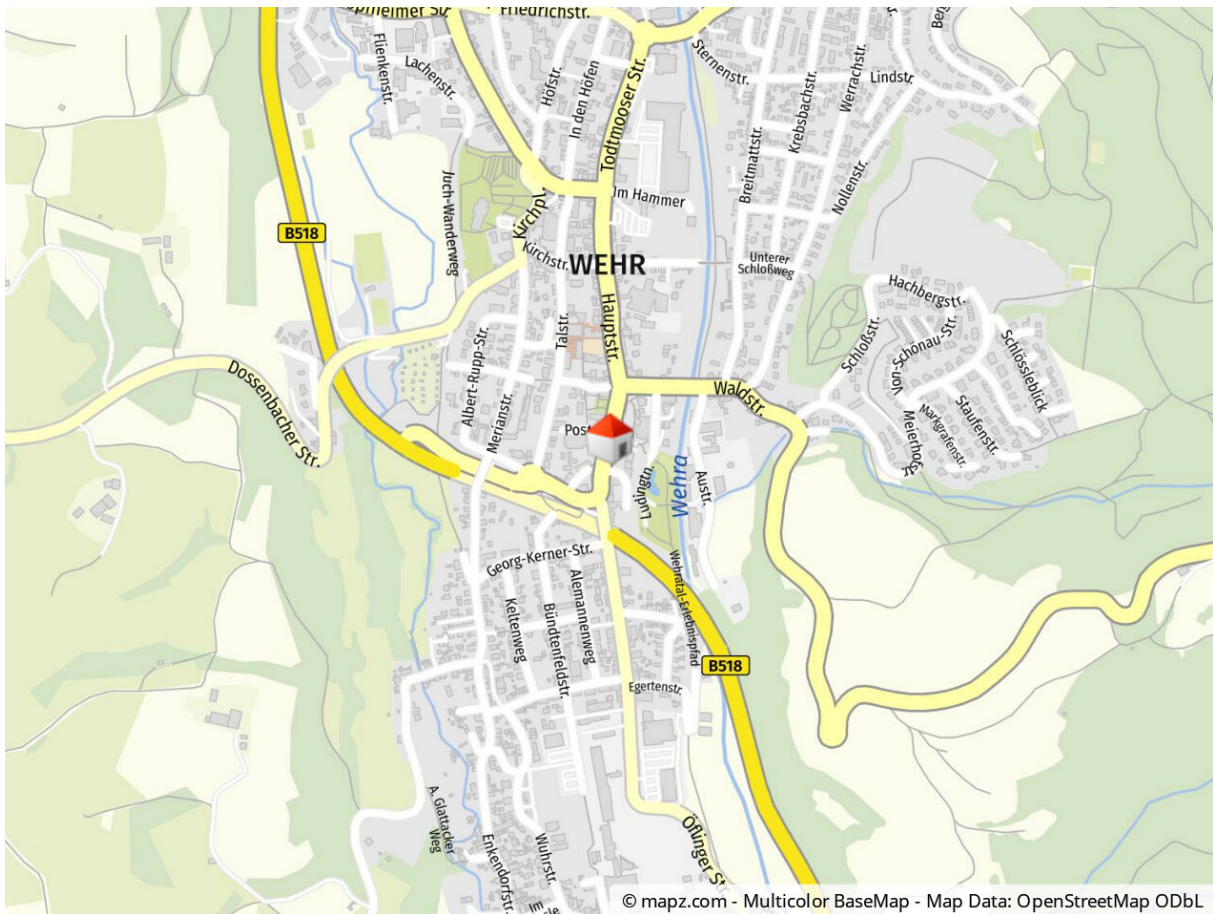


Wohnung im hinteren Bereich des Gebäudes



## Lageplan

zentrale Lage in Wehr



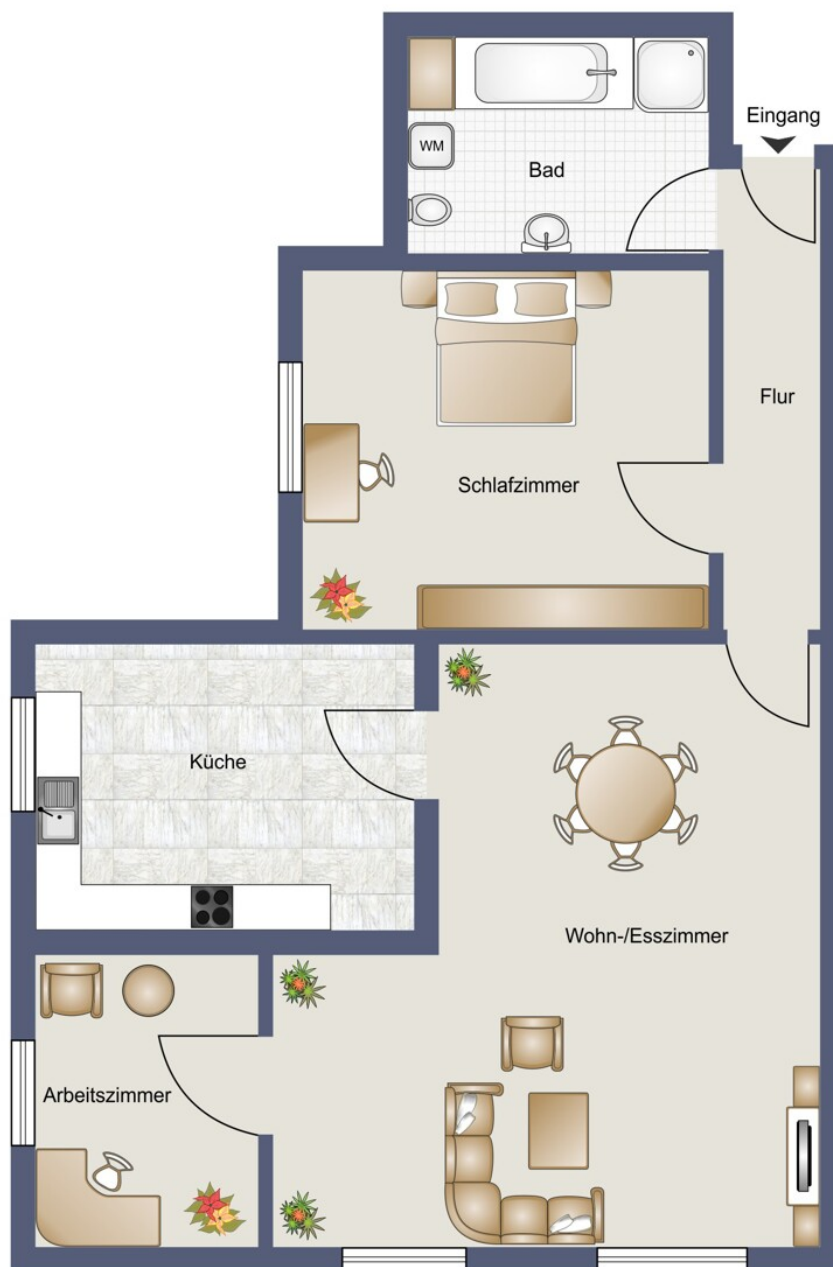
## Lage

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.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem bietet die Umgebung diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Busbahnhof liegt nur ca. 100 Meter entfernt.



## Grundriss



Grundriss/Möblierung nicht maßstabsgetreu - Irrtümer vorbehalten

## 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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### 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 DSGVO 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](mailto:kontakt@immobilien-felber.de)  
[www.immobilien-felber.de](http://www.immobilien-felber.de)



Immobilien  
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN