

# EXPOSÉ

## WOHNPARK GUTENBERG

### Hochwertige Eigentumswohnungen

Gutenbergstraße, 79664 Wehr (Baden)



Stand:  
Juni 2019

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Wohnung Nr. 6 im Haus LESSING

# INHALT

## Bebauungsgebiet „Klosterhof-Breitmatt“ – GUTENBERGSTRASSE –

<i>WEHR</i>	Seite 3
<i>GUTENBERGSTRASSE</i>	Seite 4
<i>PROJEKTBECHREIBUNG</i>	Seite 5 – 6
<i>AUSSTATTUNGSMERKMALE</i>	Seite 7
<i>WOHNGEBÄUDE</i>	Seite 8
<i>GESCHOSS-GRUNDRISS</i>	Seite 9
<i>WOHNUNG NR. 6 – HAUS LESSING</i>	Seite 10 - 13
<i>ZUSATZINFORMATIONEN</i>	Seite 14
 <i>KONTAKT</i>	 Rückseite

### *BAUHERR:*

TREFZGER  
IMMOBILIEN GMBH & CO. KG  
AXEL TREFZGER  
IN DER KLUS 20  
D-79618 RHEINFELDEN

### *ARCHITEKT:*

LEYKUM  
ARCHITEKTEN BDB  
RÜDIGER LEYKUM  
AUSTRASSE 44 – 48  
D-79713 BAD SÄCKINGEN

Dieses Exposé dient Informationszwecken und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Darstellungen dienen lediglich als Beispiel. Die Bildmaterialien in dieser Broschüre (Ansichten, perspektivische Zeichnungen, Grundrisse) verstehen sich als gestalterische Darstellung und sind nicht verbindlich. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und die Quadratmeterzahl geringfügig verändern. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.



© Bild: Gemeinde Wehr

## Wehr (Baden)



Wehr liegt mit seinem südlichen Gemeindeteil (Brennet) unmittelbar am Hochrhein, während der namensgebende Kernort etwa fünf bis sechs Kilometer nördlich des Hochrheins an dessen rechtem Nebenfluss Wehra liegt. Nördlich und östlich von Wehr erhebt sich der südlichste Teil des Schwarzwalds. Westlich von Wehr beginnt der Dinkelberg. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich vom Kernort, der unmittelbar am Austritt der Wehra aus dem Schwarzwald liegt, südwärts, entlang der unteren Wehra, über Öflingen nach Brennet am Rhein, welcher hier die Grenze zur Schweiz bildet.

Wehr ist westwärts über die Eichener Höhe mit Schopfheim und südwärts mit Bad Säckingen verbunden. Nordostwärts, wehraufwärts, gelangt man zum Wehrastausee und weiter durch das hier tief eingeschnittene Wehratal nach Todtmoos. In Brennet hat Wehr Anschluss an die Bahnstrecke und die parallele Bundesstrasse B34 von Basel nach Singen. In Wehr finden Sie alles zum täglichen Leben, Kindergärten, Schulen, Ärzte, div. Lebensmittelgeschäfte, Banken, Apotheken und eine attraktive Einkaufsstraße mit vielen Angeboten, auch im gastronomischen Bereich. Der kulturellen Möglichkeiten gibt es viele und die sehr gute Lage, Grenznähe zur Schweiz, Bahnanbindung in Brennet und als Tor zum Südschwarzwald lässt nur einen Schluss zu:  
„Hier lässt es sich hervorragend leben“.

# DIE LAGE



## Gutenbergstraße

Die Gutenbergstraße in Wehr ist eine zentrumsnahe, voll erschlossene Sackgasse mit Wendepplatz. Sie wird von der Sternen-, der Todtmooser- und der Breitmattstraße flankiert.

Nur wenige Gehminuten sind es von diesem ruhigen Platz aus bis zum nächsten Supermarkt, zur Post und weiteren Einzelhandelsgeschäften. Weiterhin wird derzeit das Industrie-Areal der Brennet AG überplant, so dass hier zukünftig ein attraktives Handelszentrum ganz in der Nähe entstehen soll.

Eine nahegelegene Bushaltestelle und kurze Wege zu den Sportstätten wie Schwimmbad, Sportstadion und Tennishalle sprechen weiterhin für die gute Lage des Wohngebiets.



## Ihr neues Zuhause in Wehr



Hochwertiger Wohnbau in zentraler Lage!

Das klassische und stilvolle Bauvorhaben „Gutenberg“ in der Gutenbergstraße im Herzen von Wehr (Baden) wird Sie begeistern. Hier entstehen auf 3'500 m<sup>2</sup> Bauland, 4 Mehrfamilienhäuser mit 27 schönen Eigentumswohnungen (70 bis 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und 39 Tiefgaragenstellplätzen, in zentraler Lage.

Ein attraktiver Hingucker, eingebettet in eine solide Nachbarschaft, die von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Durch die ideale zentrale Lage sowie die vorhandene Infrastruktur und das stetige Wachstum der Gemeinde Wehr dürfte sich das Gebiet um die Gutenbergstraße zu einem der interessantesten und schönsten Wohngebiete in Wehr entwickeln.

Das Neubauprojekt wurde von dem erfahrenen Architekturbüro Rüdiger Leykum aus Bad Säckingen geplant und besticht mit durchdachten Grundrissen, einer komfortablen Ausstattung und einer moderne Haustechnik.



# GUTENBERGSTRASSE

Wohnpark in Wehr (Baden) | Nordseite

## Beschreibung

Wir bauen Ihr neues Zuhause!

Die Wohnanlage soll die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Breitmattstraße aufnehmen. Auf dem großen West-Grundstück der Gutenbergstraße entstehen zunächst 15 Komfort-Eigentumswohnungen in 2 Baukörpern, alle mit Terrasse oder Balkon.

Die vertikale Erschließung der Häuser erfolgt über barrierefrei zugängliche Aufzüge sowie über Treppenanlagen. Die Verkehrs- und Parksituation wird über ausreichend Stellplätze in einer großen Tiefgaragen und auch mit Parkplätzen im Freien gewährleistet.

Die Gebäudeteile werden unter Einhaltung der neuesten energetischen Einsparverordnung (Stand: EnEV 2016) erstellt und entsprechen einem KFW55 Standard.

Umgeben werden die neu gebauten Häuser von einer passenden Grünbepflanzung. Die sorgfältig ausgewählte Ausstattung der Wohnungen sorgt für einen deutlichen Wohnkomfort!



## Was dürfen Sie erwarten ?

### Die besonderen Merkmale:

- Barrierefreie Zugänge von der Tiefgarage mit dem Aufzug in jede Etage
- Lichtdurchflutete Wohnräume mit großen Fensterelementen
- Großzügige Balkone und Terrassen
- Elektrisch steuerbare Rollläden
- Edles Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Ausgewählte Fliesenbeläge in Küchen und Bädern
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Nachhaltige Bauweise nach EnEV 2016
- KfW-55-Energiestandard
- Multimediaverkabelung für TV/Telefon/LAN
- Traumhafte Wohlfühlbäder
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Kelleranteile
- Integrierter Waschmaschinenstellplatz in jeder Wohnung
- Videogegensprechanlage an der Eingangstüre
- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung

### „Qualität bis ins Detail“

Unsere Erfahrung zeigt sich auch im Zuschnitt unserer Wohnungen. Wohnqualität entsteht vor allem aus durchdachten Grundrissen mit viel Licht, hochwertigen Materialien, frischer Raumluft und Sicherheit.

In Gestaltung und Planung gehen wir individuell auf Ihre Wünsche ein. Sei es die Wahl des Bodenbelags, die Raumaufteilung oder sonstige Wünsche. Sprechen Sie mit uns und teilen Sie uns Ihre Vorstellungen mit. Was möglich ist, machen wir möglich für Sie.

Jedes Projekt ist das wichtigste für uns. Dafür setzen wir uns mit aller Kraft ein. Wir legen großen Wert auf einen soliden Ausstattungsstandard, ein Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert und einer guten Infrastruktur.

### Qualität ist ein Muss!

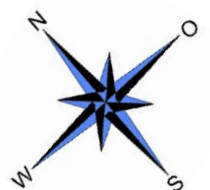
Begleitende Überwachung durch externe Bausachverständige, Ingenieure und Gutachter sichern zusätzlich unsere hohen Qualitätsansprüche für unsere Objekte. Dies, verbunden mit einer ordentlichen Hausverwaltung, sichert den qualitativen Erhalt Ihres neuen Eigentums.

# Die einzelnen Häuser aus der Süd-West-Ansicht



Unter den Gebäuden (im Untergeschoss) befinden sich neben den einzelnen Kellerräumen, Trockenräumen, Fahrradräumen und Technikräumen auch die Tiefgaragenstellplätze.

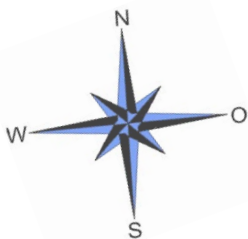
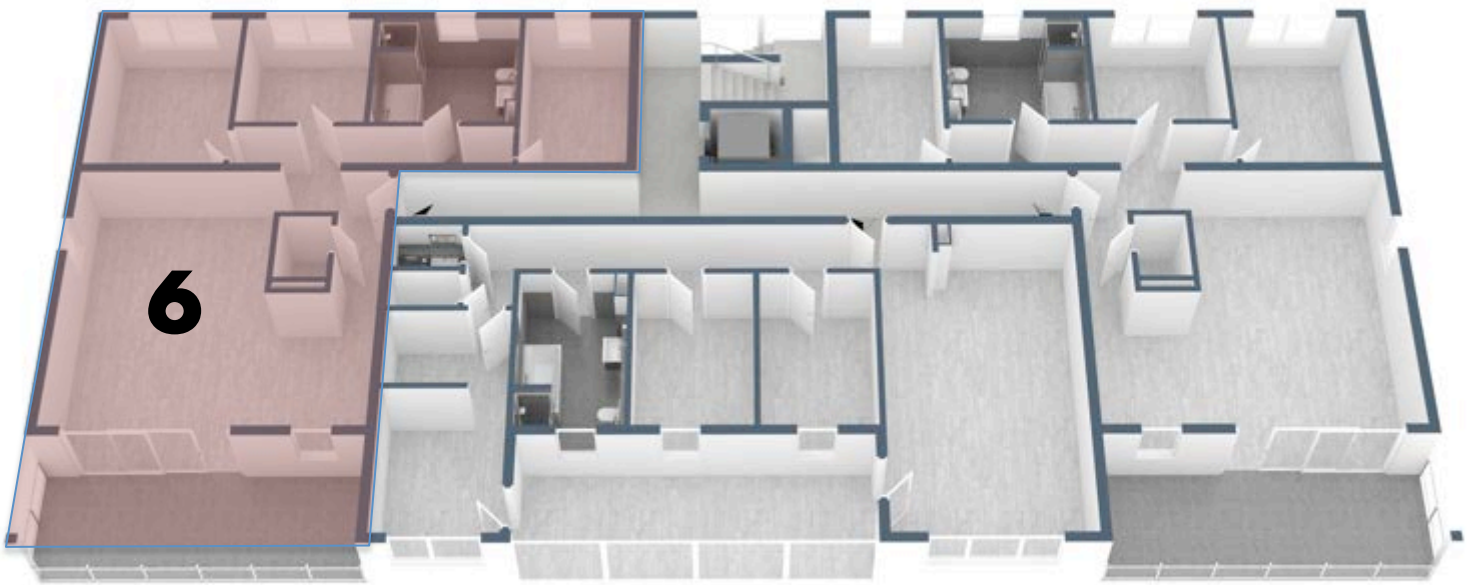
Die Erdgeschosswohnungen verfügen über ein Sondernutzungsrecht an den umliegenden Grünflächen.





# Grundriss – Obergeschoss – Haus LESSING

**EINGANG**



## HINWEIS:

Enthaltene Fotos, grafische Darstellungen, Computer-Visualisierungen und sowie die darin abgebildeten Einrichtungsgegenstände auf den folgenden Seiten dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Bestandteil der Leistung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßstabsnahme geeignet.

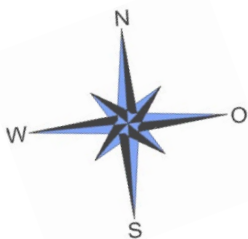
# Grundriss – Wohnung Nr. 6 – Haus LESSING



## LEGENDE

- 01 Flur - 8,03 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer 1 - 11,47 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 10,13 m<sup>2</sup>
- 04 Zimmer 2 - 10,35 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafen - 14,71 m<sup>2</sup>
- 06 Abstellraum - 2,22 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnen/Essen/Kochen - 47,26 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon - 18,26 m<sup>2</sup> x 0,5 = 9,13 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:  
ca. 113,30 m<sup>2</sup>



**Kaufpreis\* : 368'000,- EUR - provisionsfrei!**

\* zzgl. ab 20'000,- EUR pro Tiefgaragenstellplatz

\* zzgl. Kaufnebenkosten

## WOHNEN & ESSEN



## SCHLAFEN & BAD



## ZIMMER 1 + 2



## Im Kaufpreis enthalten

- ✓ Schlüsselfertig erstellte Wohneinheiten gemäß Baubeschreibung und Planunterlagen. Die Darstellungen in den Planunterlagen (Wohnungsgrundriss 1:200 gemäß Teilungserklärung, Lageplan) sind Vertragsbestandteil. Beachten Sie bitte, dass durch geringfügige Änderungen zwischen Plänen und Ausführung kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderung weder am Gebäude noch an den Planungsunterlagen entsteht.
- ✓ Kosten des Baugrundstücks
- ✓ Befestigte Hauszugänge und Gestaltung der Außenflächen inklusive Raseneinsaat
- ✓ Baunebenkosten, Architekten-, Ingenieur- und Fachplanerkosten für den vertraglich vereinbarten Umfang
- ✓ Baugenehmigungsgebühren
- ✓ Hausanschlussleistungen wie Elektroanschluss, Frisch-, Abwasser- und Regenwasserleitungen

## Im Kaufpreis nicht enthalten

- ✎ Notariatskosten der Kaufabwicklung, Eintragung im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer
- ✎ Finanzierungskosten des Käufers
- ✎ Einbauküche, Möblierung und Leuchtmittel in den Wohnungen
- ✎ Stellplatz (gerne bieten wir Ihnen diesen zu separaten Konditionen an)
- ✎ Die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung ist nicht Bestandteil des Vertrags.
- ✎ Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte für die Telekommunikationsnetze und TV-Kabelanschluss trägt der Erwerber.
- ✎ Individuelle Kosten für Energieberatung und KfW-Antragstellung.



Sehr geehrter Interessent,

wir würden uns freuen, Sie bald in der Gutenbergstraße begrüßen zu dürfen. Gerne erörtern wir unsere Angebote bei einem persönlichen Gespräch mit Ihnen.

Für konkrete Anfragen sowie Beratungen für den Erwerb der in diesem Exposé angebotenen Wohnungen wenden Sie sich bitte an:



**TREFZGER Immobilien GmbH & Co. KG**  
In der Klus 20  
D-79618 Rheinfelden

Ihr Ansprechpartner:

**Axel Trefzger**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)  
Immobilienmakler (IHK)

Tel.: +49 (0) 7623 - 966 71 94

Mobil: +49 (0) 173 - 324 13 65

E-Mail: [info@trefzger-immobilien.de](mailto:info@trefzger-immobilien.de)

Web: [www.trefzger-immobilien.de](http://www.trefzger-immobilien.de)