

## Schöner Wohnen in Wehr Werrachstraße 7

In angenehmer Wohnlage unweit der Innenstadt entstehen für Sie in der Werrachstraße moderne, hochwertige Eigentumswohnungen mit 60 qm bis 111 qm Wohnfläche.



Bauherr und Bauträger:  
Risorgi Wohnbau GmbH

Ernst-Friedrich-Gottschalk-Weg 2  
79650 Schopfheim  
[www.risorgi.de](http://www.risorgi.de)

Das Projekt erfüllt die Voraussetzungen für ein **KfW-Förderdarlehen in Höhe von 100.000 € zu attraktiven 2,28 %**, wodurch ein wesentlicher Teil Ihrer Finanzierung deutlich unter dem Marktzins realisiert werden kann. Investoren profitieren zudem von der **erhöhten degressiven Abschreibung in Höhe von 5 %**, die über viele Jahre eine spürbare steuerliche Entlastung bietet.





Unverbindliche Visualisierung



## HIER WOLLEN SIE WOHNEN

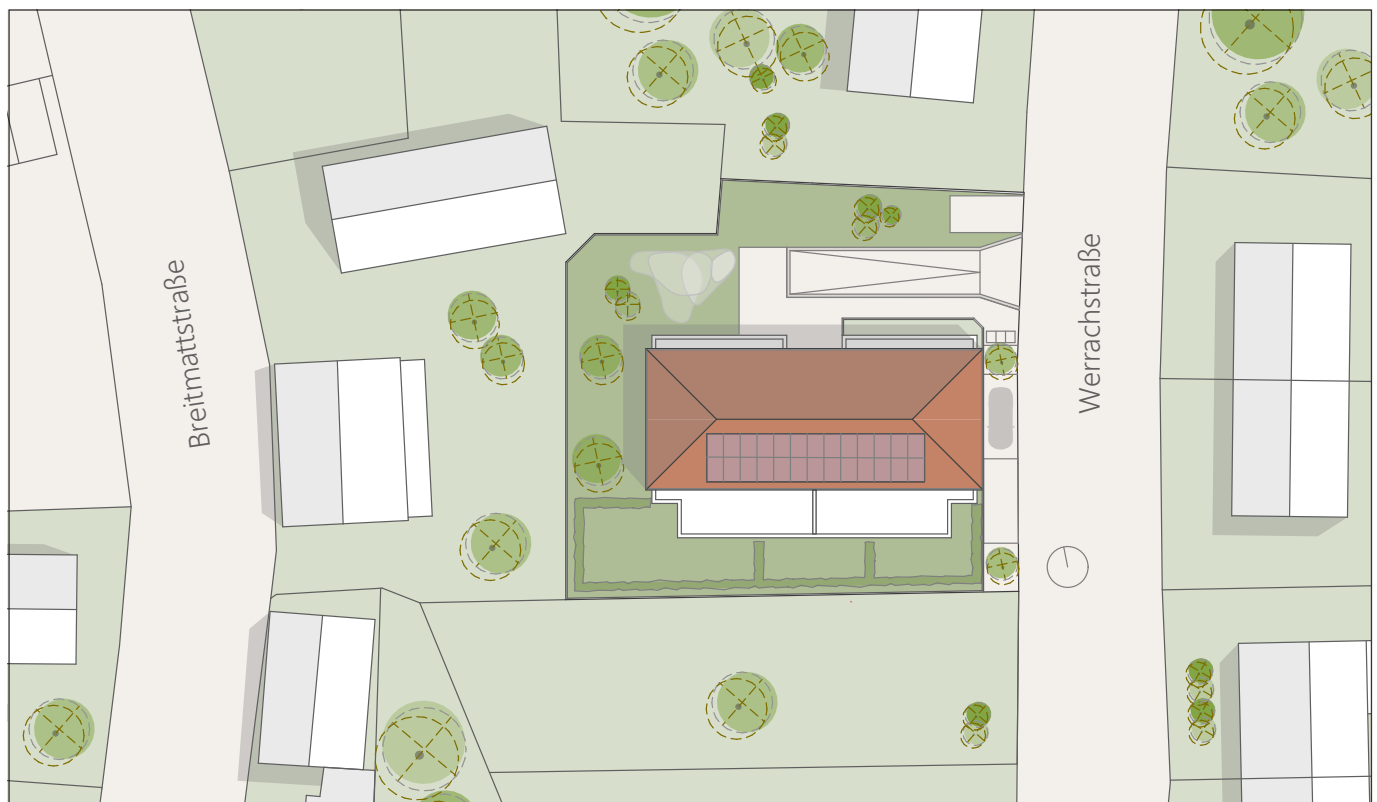
Wehr liegt im sonnigen Südwesten von Baden-Württemberg und bietet als staatlich anerkannter Erholungsort eine reizvolle Naturlandschaft mit vielen touristischen Highlights. Die drittgrößte Stadt im Landkreis Waldshut ist mit den verkehrenden Buslinien und der Zuganbindung an der Hochrheinbahn zwischen Basel und Konstanz gut erschlossen.

In der Innenstadt der Gemeinde Wehr findet sich alles zum täglichen Leben: eine Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften, Lebensmittelgeschäften, Ärzten und Apotheken. Gut geführte Gastronomiebetriebe verwöhnen die Einwohner und laden zum Verweilen ein. Die Stadt verfügt über eine Grund-, Haupt- und Realschule. Ein reges Vereinsleben, eigene Sportplätze sowie das Freibad sorgen für den Ausgleich in der Freizeit.

## GRUNDRISS ZUM WOHLFÜHLEN

Das Gebäude ist in moderner Architektur mit mediterranem Flair gestaltet und verfügt durch einen optimalen Zuschnitt Raum für die persönliche Entfaltung. Sie finden lichtverwöhnte 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit durchdachter Raumaufteilung, und exklusive Penthouse-Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen in entspannter Nachbarschaft, nur wenige Schritte von der Innenstadt entfernt.

Die Grundrisse zeichnen sich aus durch gut nutzbare Einzelräume, Bäder mit Außenfenstern und bodenebenen Duschen, separates Gäste-WC, Abstellräume, große Fensterflächenelemente, große Balkone oder Terrassen, welche zum erweiterten Wohnraum im Freien werden.



## ÖKOLOGISCHES ENERGIEKONZEPT

Der Anspruch an einen hochwertigen Wohnraum stand auch bei dem energetischen Konzept des Wohnhauses im Vordergrund.

Durch die besonders energieeffiziente Bauweise und der Nutzung einer Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik erfüllt das Gebäude die Vorgaben des **Effizienzhauses 55**. D.h. 45 % weniger Energieverbrauch zu einem vergleichbaren Neubau nach EnEV. Somit sparen Sie nicht nur langfristig Energiekosten und schonen die Umwelt, sondern profitieren von einem **zinsgünstigen KfW-Förderdarlehen in Höhe von 100.000 € zu attraktiven 2,28 %**.

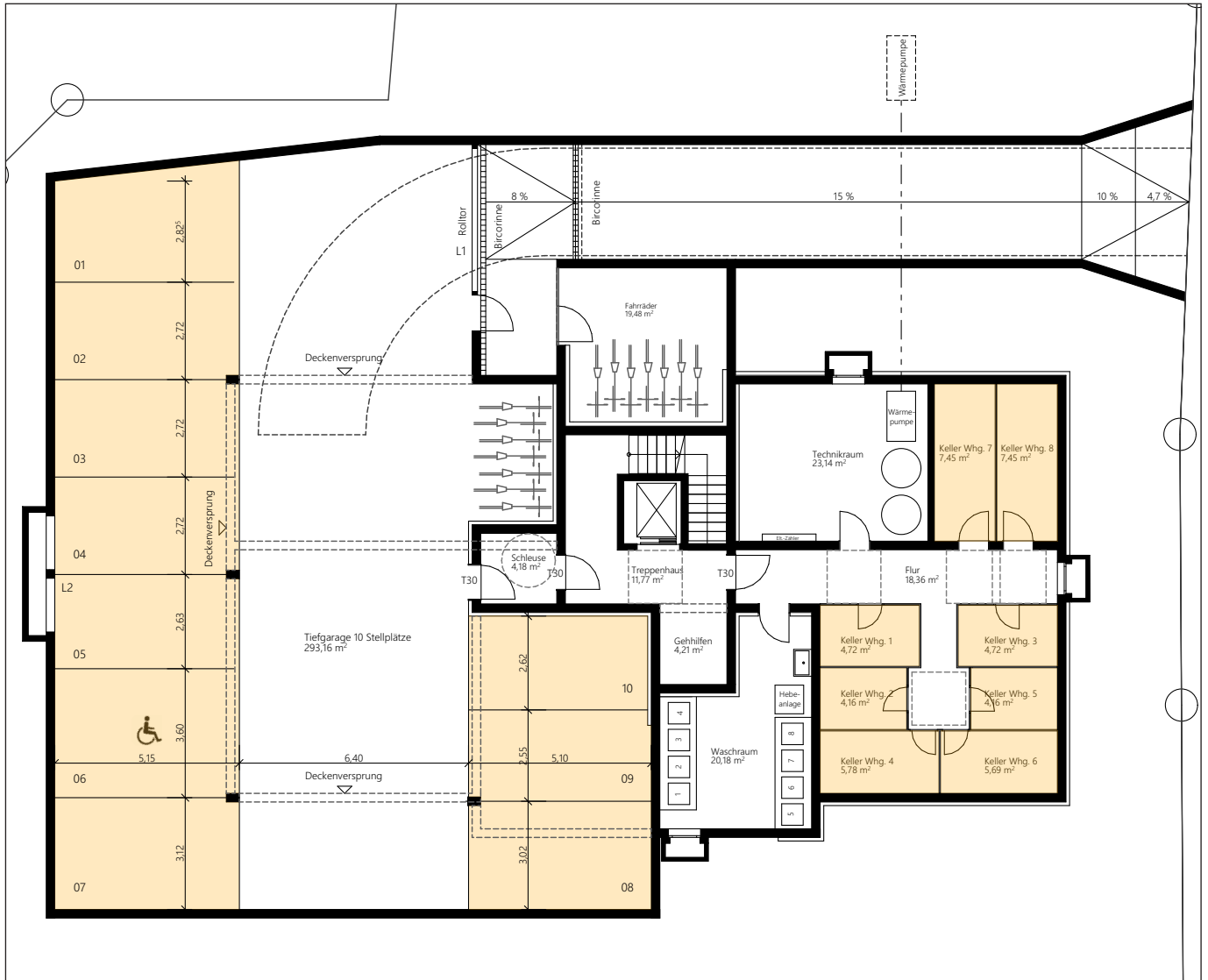
## DETAILS DIE ZÄHLEN

Die Wohnungen sind lichtverwöhnt und bieten durch einen optimalen Zuschnitt Raum für die persönliche Entfaltung. Vor zu viel Sonne oder Licht schützen die elektrisch bedienbaren Außenjalousien in allen Räumen. Das hochwertige Raumgefühl wird durch Terrassen mit Privatgärten oder großen Balkonen unterstrichen. Jede Wohnung verfügt über eine umfangreiche Komfort-Ausstattung, wie Parkett- oder Fliesenböden in allen Räumen. Für behagliche Wärme ohne störende Heizkörper sind alle Räume durchgängig mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Bäder werden mit Außenfenstern, bodenebenen Duschen sowie einer ansprechenden Sanitär-einrichtung mit Markenprodukten ausgestattet. In allen Wohn- und Schlafräumen befinden sich selbstverständlich Leerrohre für den Anschluss von Telefon/Internet und Fernsehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei über eine moderne Liftanlage zu erreichen. Abgerundet wird das Komfortangebot durch eine Videosprechanlage.

## WICHTIGES AUF EINEN BLICK

- Bevorzugte Zentrumslage
- Hoher Freizeitwert, viele kulturelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Kurze Wege zum Einkaufen, zu Schulen, Kindergärten und Bus und Bahn
- KfW-Effizienzhaus 55
- Wärmepumpe und Photovoltaik
- Moderne Aufzugsanlage
- Barrierefreie und funktionelle Grundrisse
- Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil
- Große Balkone/Terrassen
- Helle, freundliche und durch große Fensterflächen lichtdurchflutete Räume
- Fenster mit 3-facher Verglasung und elektrisch bedienbare Außenjalousien
- Bäder mit Außenfenstern und bodenebenen Duschen, sowie ansprechende Sanitär-objekte mit Markenprodukten
- Exklusive Penthouse-Wohnungen mit großer Dachterrasse
- Fußbodenheizung in allen Räumen über elektrische Raumthermostate, einzeln regelbar
- Fliesen und/oder Parkett in allen Räumlichkeiten
- Sprechanlage mit Videoübertragung zur Haustüre
- Große Tiefgarage mit direktem Zugang zur Liftanlage
- Jede Wohnung erhält einen Handfunktaster zur Fernbedienung des Garagentores
- Wasch-/Trockenräume und Fahrradraum im Untergeschoss
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Keller (verschließbar mit dem Wohnungstürschlüssel)
- Treppenhausbelag und Wohnungsfensterbänke aus Granit
- Verwendung bewährter Baumaterialien in handwerklich solider Bauweise
- Auf Wunsch können die Wohnungen behinderten- und rollstuhlgerecht ausgebaut werden



## TIEFGARAGE

### STELLPLÄTZE & KELLER

- Großzügig geschnittene Parkplätze
- Ausreichend große Rangiermöglichkeit
- Vorbereitung für E-Mobilität (Leerrohre)
- Direkter Zugang zur Aufzugsanlage
- Fahrradraum für bequemes, sicheres Abstellen
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Private Kellerräume für zusätzlichen Stauraum





## ÜBERSICHT

### ERDGESCHOSS

W1:	3.- Zimmer Wohnung	92,19 m <sup>2</sup>
W2:	2.- Zimmer Wohnung	60,38 m <sup>2</sup>
W3:	3.- Zimmer Wohnung	92,19 m <sup>2</sup>





## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG 1

3.- Zimmer Wohnung  
Wohnfläche [-1,5% Putz] 84,84 m<sup>2</sup>  
+ Terrasse überdeckt [14,70 m<sup>2</sup> / 2] 7,35 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 92,19 m<sup>2</sup>





## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG 2

2.- Zimmer Wohnung  
Wohnfläche [-1,5% Putz] 53,68 m<sup>2</sup>  
+ Terrasse überdeckt [13,39 m<sup>2</sup> / 2] 6,70 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 60,38 m<sup>2</sup>





## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG 3

3.- Zimmer Wohnung  
Wohnfläche [-1,5% Putz] 84,84 m<sup>2</sup>  
+ Terrasse überdeckt [14,70 m<sup>2</sup> / 2] 7,35 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 92,19 m<sup>2</sup>





## ÜBERSICHT

### 1. OBERGESCHOSS

W4:	3.- Zimmer Wohnung	91,46 m <sup>2</sup>
W5:	2.- Zimmer Wohnung	59,63 m <sup>2</sup>
W6:	3.- Zimmer Wohnung	91,46 m <sup>2</sup>





## 1. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 4

3.- Zimmer Wohnung  
Wohnfläche [-1,5% Putz] 84,84 m<sup>2</sup>  
+ Balkon überdeckt [13,24 m<sup>2</sup> / 2] 6,62 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 91,46 m<sup>2</sup>



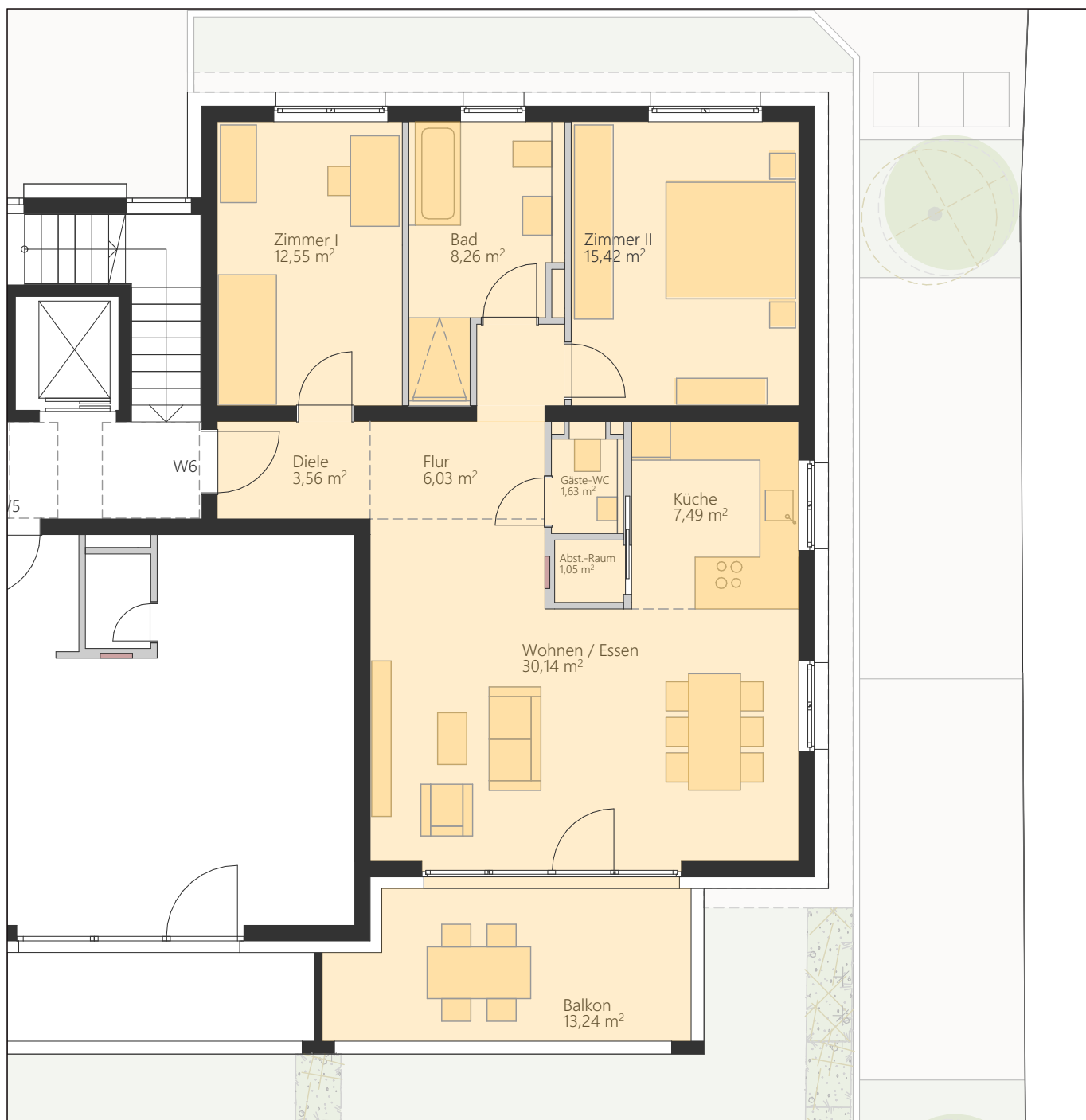


## 1. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 5

2.- Zimmer Wohnung	
Wohnfläche [-1,5% Putz]	53,68 m <sup>2</sup>
+ Balkon überdeckt [11,90 m <sup>2</sup> / 2]	5,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>59,63 m<sup>2</sup></b>





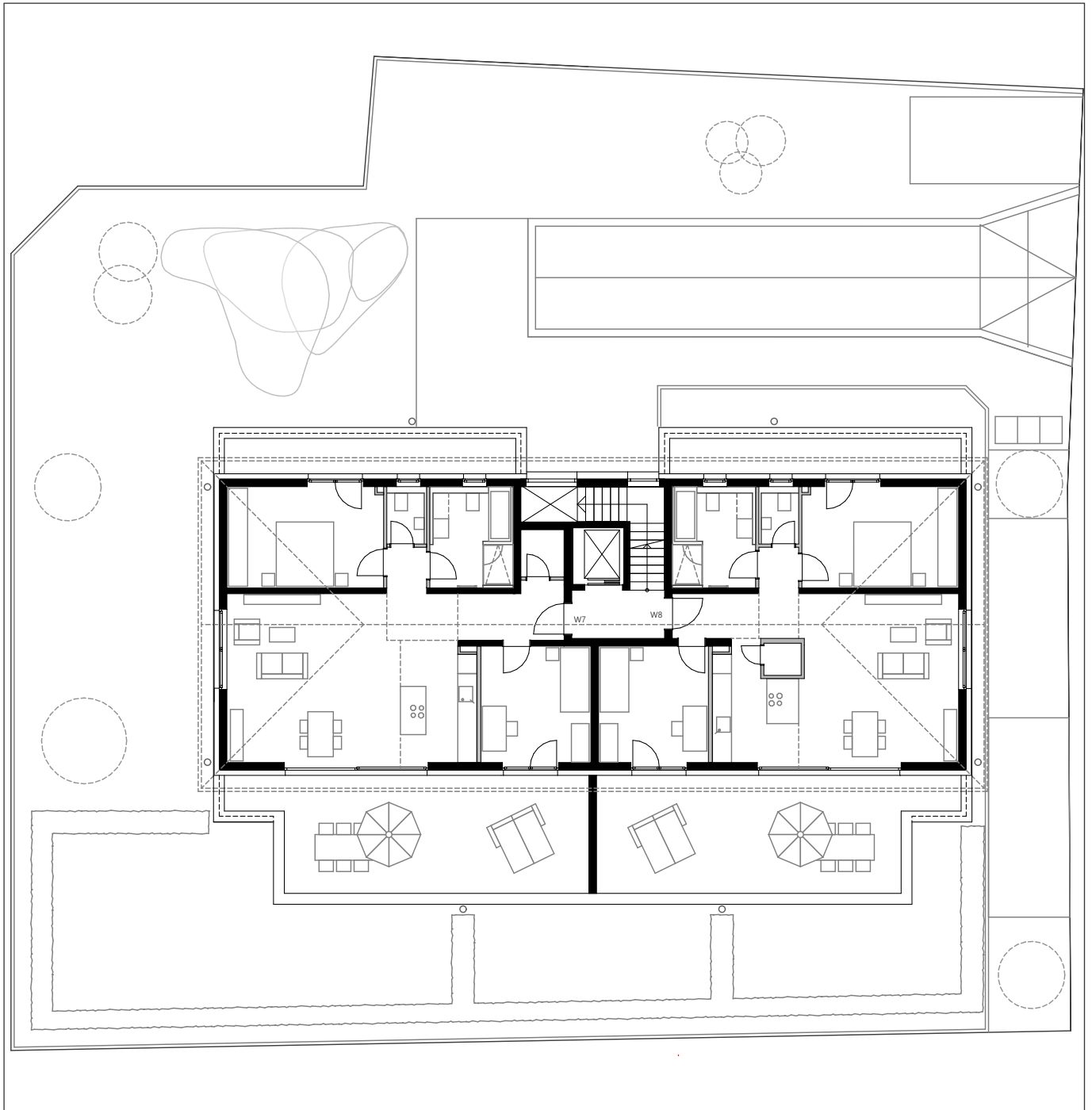
## 1. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 6

3.- Zimmer Wohnung  
Wohnfläche [-1,5% Putz] 84,84 m<sup>2</sup>  
+ Balkon überdeckt [13,24 m<sup>2</sup> / 2] 6,62 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 91,46 m<sup>2</sup>



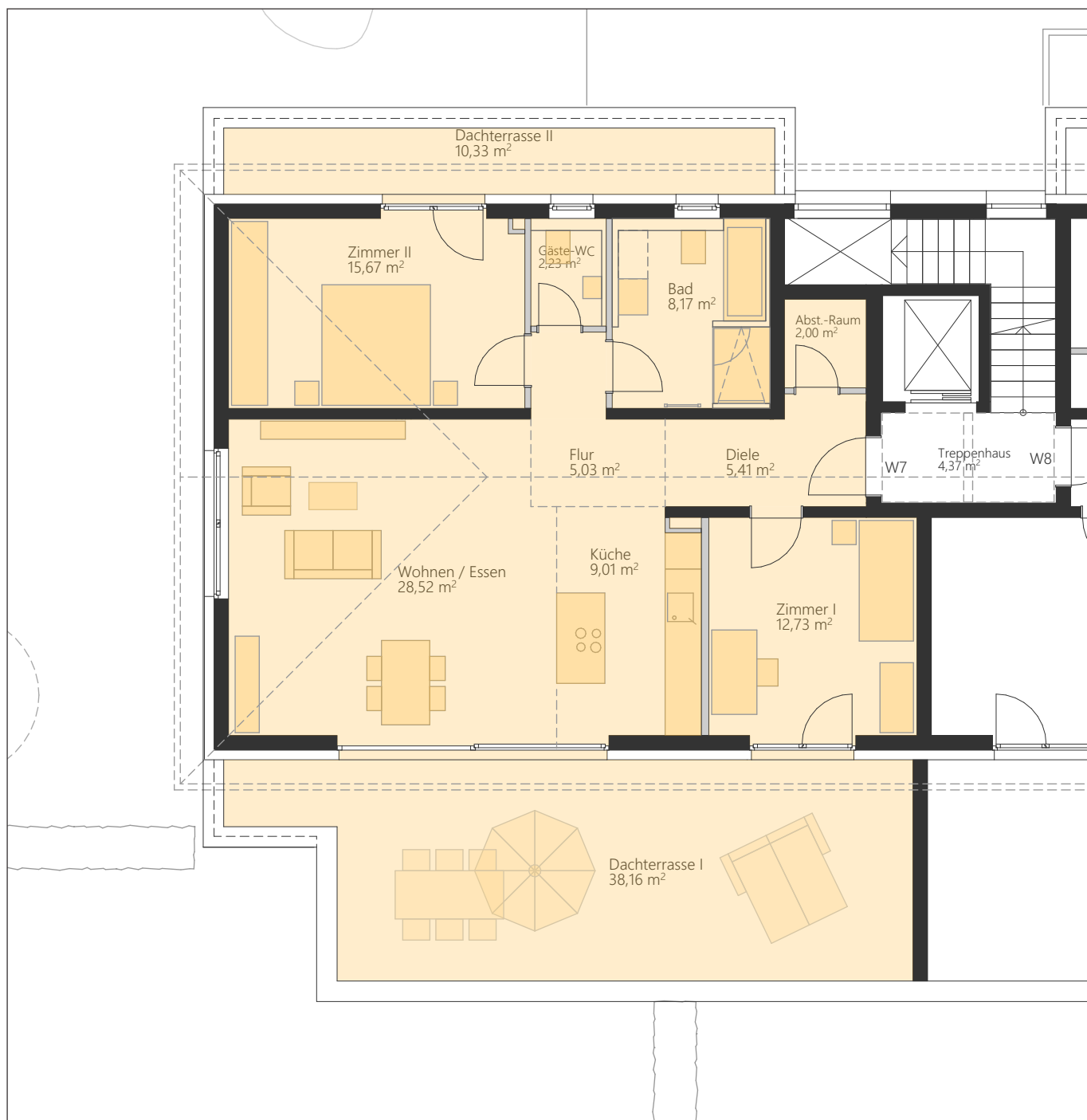


## ÜBERSICHT

### Dachgeschoss

W7:	3.- Zimmer Wohnung	111,68 m <sup>2</sup>
W8:	3.- Zimmer Wohnung	105,83 m <sup>2</sup>





## DACHGESCHOSS

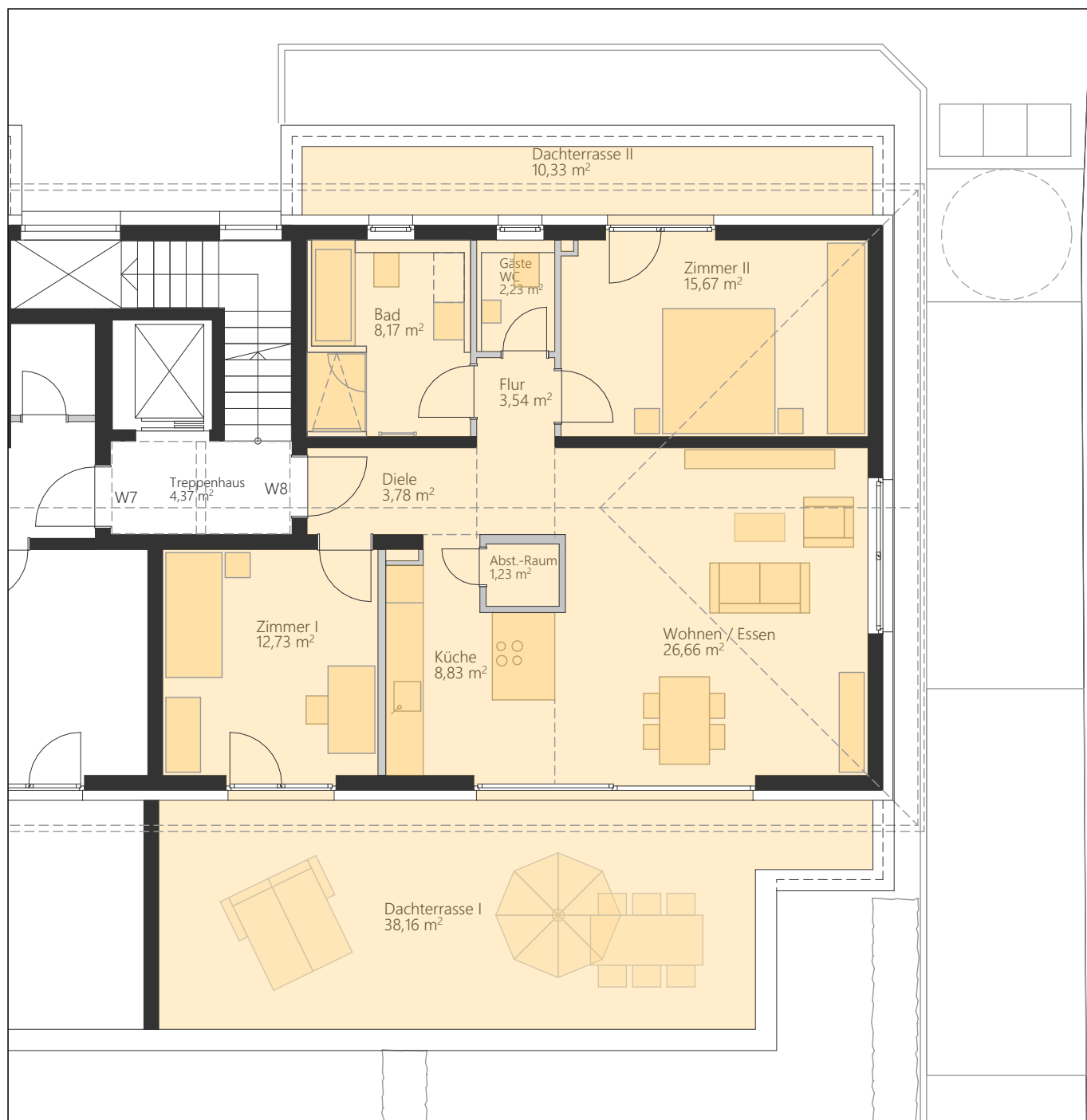
### PENTHOUSE WOHNUNG 7

3.- Zimmer Wohnung  
Wohnfläche [-1,5% Putz]  
+ Dachterrassen [48,49 m<sup>2</sup> / 2]

87,44 m<sup>2</sup>  
24,24 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 111,68 m<sup>2</sup>





## DACHGESCHOSS

### PENTHOUSE WOHNUNG 8

3.- Zimmer Wohnung  
Wohnfläche [-1,5% Putz] 81,59 m<sup>2</sup>  
+ Dachterrassen [48,49 m<sup>2</sup> / 2] 24,24 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 105,83 m<sup>2</sup>





Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West