



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Bernau - 2 Zimmerwohnung zu vermieten

Objekt: 721TS • 79872 Bernau
688,00 €



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Daten im Überblick

ImmoNr	721TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Etage	1. Obergeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79872
Ort	Bernau
Region / Stadtteil	Bernau
Grundstücksgröße	ca. 2.581 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	65,00
Wohnfläche	ca. 58 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeurung	Fernwärme
Heizungsart	Heizkörper
Etagenanzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	95,3 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.02.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1984
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Jahr der letzten Modernisierung	2021
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	888,00 €
Kautions	3 Monatsmieten kalt
Kaltmiete	688,00 €

Beschreibung

Diese gepflegte Maisonettewohnung zur Miete in Bernau überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss auf zwei Ebenen und ein angenehmes Wohnambiente. Das massiv errichtete Gebäude aus dem Baujahr 1984 befindet sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert – ideal für alle, die eine solide und zugleich zeitgemäß nutzbare Wohnung suchen.

Auf ca. 58 m² Wohnfläche verteilen sich 2 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Maisonette-Aufteilung schafft eine klare Trennung von Wohnen und Rückzug und verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter. Eine vorhandene Einbauküche ist bereits integriert und bietet eine praktische Grundlage für den täglichen Komfort.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen, zudem ist das Objekt unterkellert und bietet damit zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Abgerundet wird dieses Mietangebot durch eine Garage, die bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und für Singles, Paare oder als Ferienwohnung geeignet. Kann, wenn gewünscht, möbliert gemietet werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Bernau im Südschwarzwald – einer naturnahen Ferienregion, die für ihre abwechslungsreichen Landschaften, klare Luft und ganzjährige Freizeitmöglichkeiten bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Wiesen und attraktiven Wander- sowie Radwegen, wodurch sich die Lage sowohl für Erholungssuchende als auch für sportlich Aktive ideal eignet.

Die infrastrukturelle Anbindung innerhalb der Region ist gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie weitere Serviceeinrichtungen sind in der näheren Umgebung erreichbar. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu St. Blasien und dem dortigen Kolleg, was die Lage auch für Pendler, Mitarbeitende oder Studierende besonders interessant macht.

Durch die Einbindung in das Angebot von Südschwarzwald Tourismus ergeben sich zusätzliche Vorteile: Zahlreiche Ausflugsziele, Freizeitangebote und saisonale Veranstaltungen befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen den hohen Wohn- und Erholungswert dieser Lage.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- Kabel-/Sat-TV
- Glasfaser
- 1 Stellplatz (Garage)
- Unterkellert
- Fernwärme
- Heizkörper
- Abstellraum
- Skiraum

Widerruf und Haftung

Haftungsschluss: Wir übernehmen keine Haftung oder Gewähr, für fehlerhafte, fehlende oder falsche Angaben im Exposé.

Bildbearbeitung: Bilder mit der Kennzeichnung "renoviert" sind bearbeitete und zu Illustration mit KI verarbeitete Bilder. Sie dienen ausschließlich als Beispiel Bilder und entsprechen nicht der aktuell vor Ort vorzufindenden Immobilie.

Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen.

Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer

Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78, 79761 Waldshut-Tiengen, Tel. 07741-886 444

E-Mail info@voba-immo.org

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise:

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung.



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Impressionen



Wohn-Essbereich



Wohnzimmer

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Flur



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Garten



Rückansicht

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Vorderansicht

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

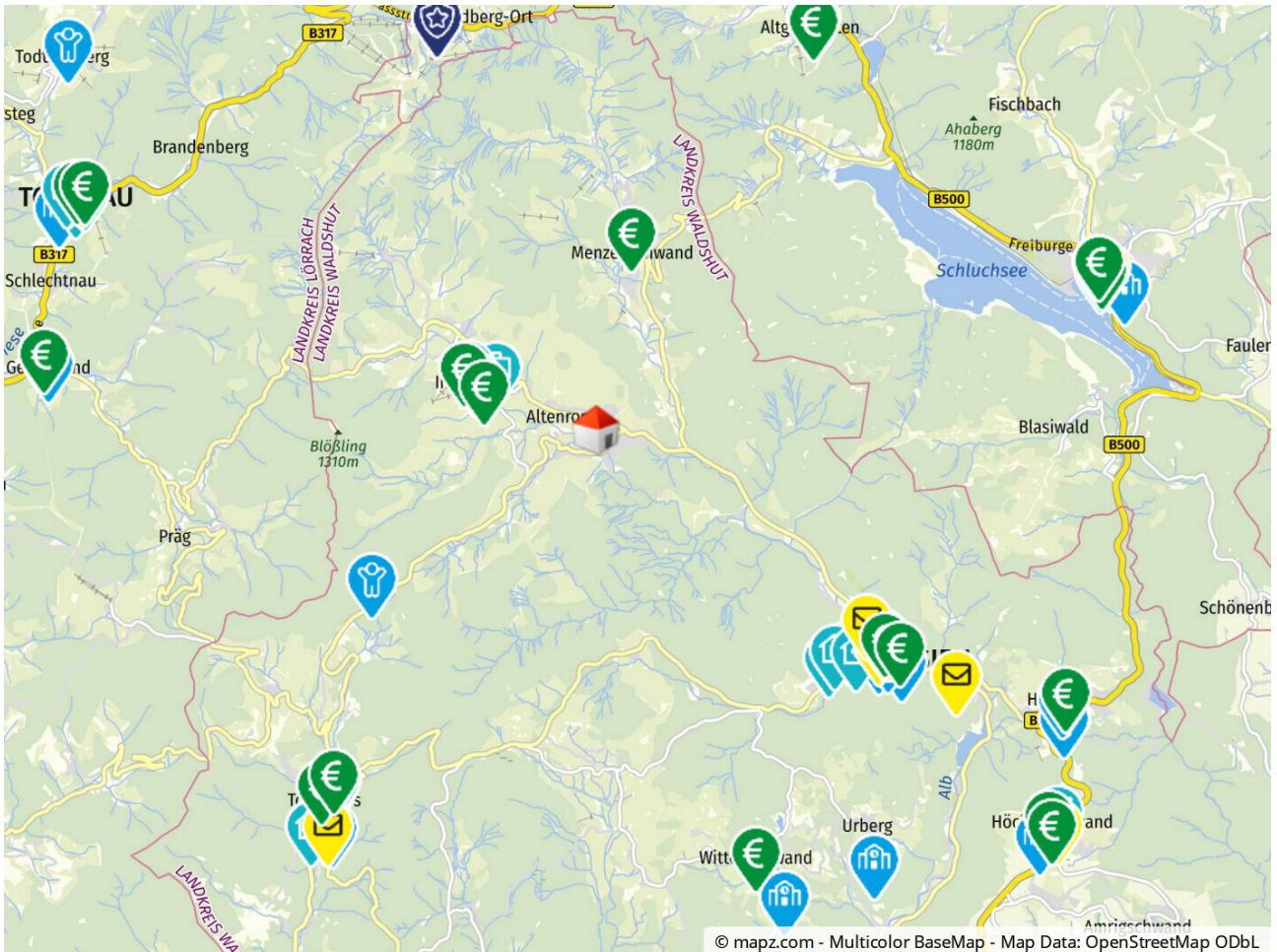
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



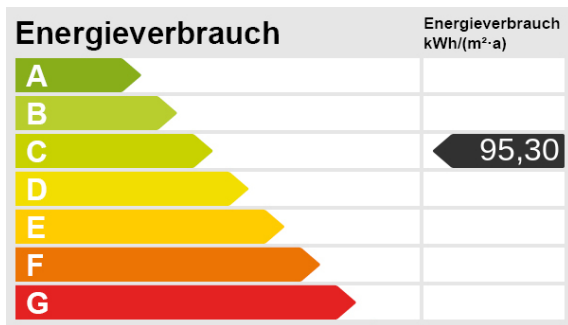
Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Tanja Scholzen
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen
Telefon: +49 7751 886 444
Mobil: +49 1520 649 76 93
E-Mail: scholzen@voba-immo.org
Web: www.voba-immo.org

Rechtshinweis

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 unseren 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.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org