

Kehl

# Exklusive 3-Zimmer-Wohnung. Rheinnahe und Komfort vereint!

Objektnummer: 24191032



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24191032
Wohnfläche	ca. 94,41 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.11.2027	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Neubauwohnung aus dem Jahr 2018 besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Mit einer Wohnfläche von 94 m<sup>2</sup> bietet sie großzügigen Platz für individuelles Wohnen und Wohlfühlen. Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich, der zum gemeinsamen Verweilen und Entspannen einlädt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen eine Verbindung zum Außenbereich. Hier befindet sich auch der Zugang zur großzügigen Loggia, die zum Entspannen und Genießen einlädt und zusätzlichen Raum für gemütliche Stunden im Freien bietet. Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum bietet praktischen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner. Der gut aufgeteilte Grundriss der Wohnung überzeugt durch seine Funktionalität und die optimale Nutzung der vorhandenen Fläche. Zusammenfassend bietet diese Neubauwohnung mit 3 Zimmern und großer Loggia ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf modernes Wohnen, Komfort und eine gute Raumaufteilung legen. Die Kombination aus offenen Wohnbereichen, praktischem Hauswirtschaftsraum und der großzügigen Loggia machen diese Wohnung zu einem attraktiven Wohnangebot. Aktuell ist die Wohnung vermietet, was sie auch für Kapitalanleger interessant macht.



Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl

## Ausstattung und Details

Die Highlights zusammengefasst:

- 3-Zimmer-Neubauwohnung (2018)
- 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Parkett/Fliesen
- bodenebene, geflieste Dusche
- separates WC
- Fußbodenheizung
- große Loggia
- Hauswirtschaftsraum
- 3-fach Isolierverglasung
- Kellerabteil
- Personenaufzug
- 1 Tiefgaragenstellplatz

Mieteinnahmen Wohnung p.a.: 10.800 €

Mieteinnahmen Tiefgaragenstellplatz p.a.: 600 €

**Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl**

## Alles zum Standort

Kehl, eine charmante Stadt am Rheinufer gegenüber von Straßburg, bietet eine hohe Lebensqualität und attraktive Wirtschaftschancen. Die historische Altstadt mit ihren gemütlichen Gassen und Plätzen sowie die Nähe zum Schwarzwald und den Rheinauen schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit vielen Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist wirtschaftlich gut positioniert, insbesondere durch die Nähe zum Industriezentrum Straßburg und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A5 bietet schnelle Verbindungen nach Karlsruhe, Frankfurt, Freiburg und Basel. Der Flughafen Straßburg-Entzheim ist nur eine halbe Stunde entfernt, was internationale Reisen und Geschäftsverbindungen erleichtert. Insgesamt ist Kehl ein attraktiver Standort für Familien und Unternehmen, die eine lebendige Umgebung mit guter Infrastruktur und vielfältigen Entwicklungschancen suchen.

Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 47.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24191032 - 77694 Kehl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)