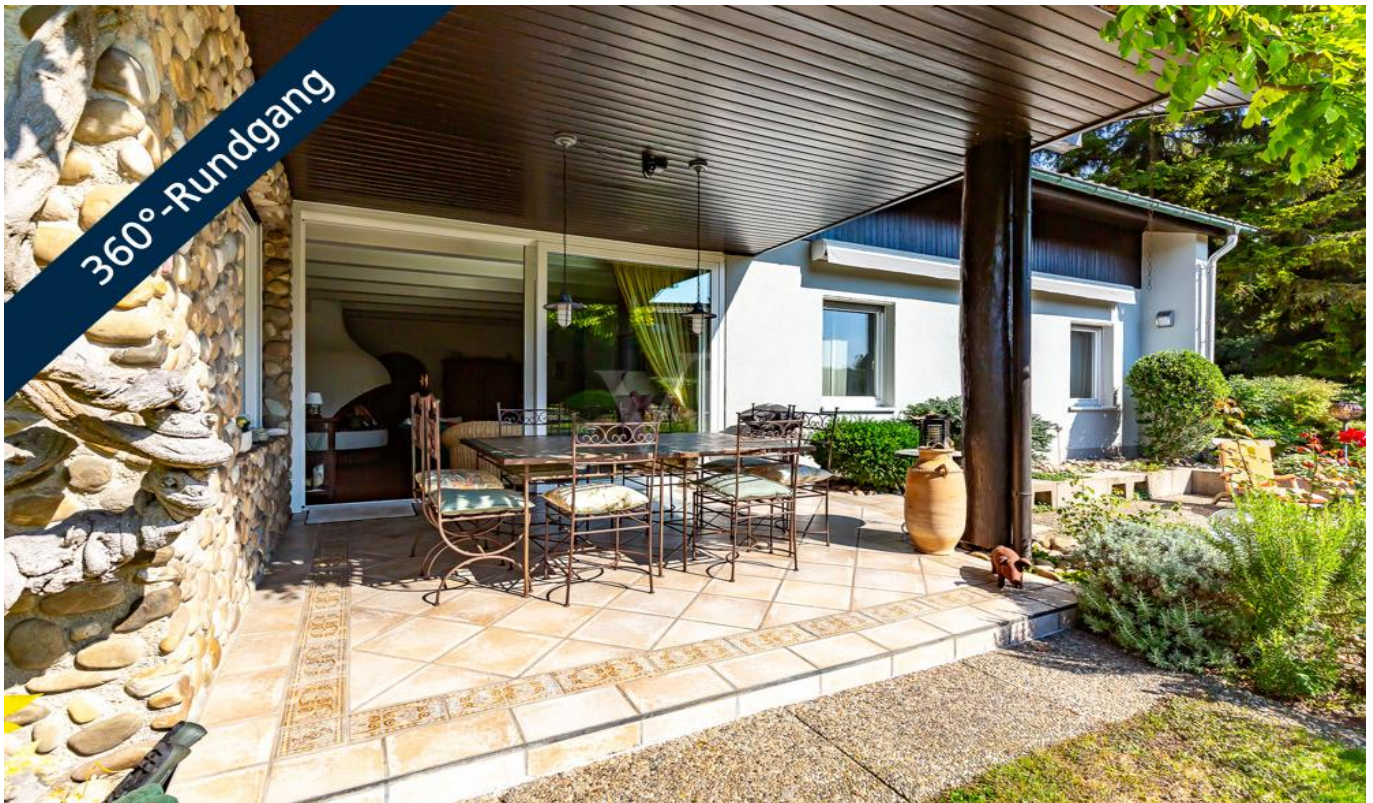


Kehl

# Elegantes Wohnen: Dieses Anwesen wird Sie begeistern

CODICE OGGETTO: 23191145



PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 965 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23191145
Superficie netta	ca. 205 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	980.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 105 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	324.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.10.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem Wohnhaus der Extraklasse mit einer Fülle an Annehmlichkeiten und einer traumhaften Umgebung. Diese Immobilie bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus großzügiger Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und einem weitläufigen, gepflegten Garten mit altem Baumbestand. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine großzügige Diele, die den Eingangsbereich des Hauses bildet. Hier haben Sie ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank. Ein elegantes, offenes Wohnkonzept zieht sich durch das gesamte Haus und verleiht ihm eine luftige und einladende Atmosphäre. Die Diele führt Sie weiter in die Küche, die mit Markengeräten ausgestattet ist und dazu einlädt, kulinarische Kreationen zu zaubern. Ebenfalls in der Diele befindet sich eine angrenzende Speisekammer/Abstellkammer, sowie ein Gäste WC. Der Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses. Mit reichlich Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet er einen herrlichen Blick auf den Garten und öffnet sich zur Terrasse, die perfekt für Outdoor-Entertainment und sommerliche Grillabende geeignet ist. Der offene Kamin im Wohn-/Esszimmer verleiht diesem Raum Wärme und eine gemütliche Atmosphäre, besonders an kühleren Abenden. Die isolierten Kunststofffenster aus dem Jahr 2013 sorgen für eine optimale Energieeffizienz und lassen viel Tageslicht in die Räume. Im Jahr 2018 wurden sowohl das große Tageslichtbadezimmer mit hochwertigen Markenarmaturen als auch das separate Duschbad mit Regendusche renoviert. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine begehbare Ankleide, die das Morgenritual zum Vergnügen macht. Auf der gleichen Etage befinden sich noch 2 weitere Schlafräume. Ein weiteres Schlafzimmer im Untergeschoss, mit eigenem Badezimmer, eignet sich perfekt als Gästezimmer oder Arbeitsbereich. Der geräumige Hobbyraum im Untergeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Fitnessraum, Heimkino oder Hobbywerkstatt. Das Anwesen verfügt über eine geräumige Garage, die nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für Fahrräder und Gartengeräte bietet. Ein großer Hauswirtschaftsraum erleichtert den Haushaltsalltag und hält die Technik des Hauses ordentlich verstaut. Die Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1993, wurde 2013 überholt und mit einem neuen Brenner ausgestattet, diese sorgt zuverlässig für wohlige Wärme in allen Räumen. Der Keller, mit direktem Zugang zum Garten, stellt zusätzliche Stauraummöglichkeiten bereit. Der weitläufige Garten mit seinem alten Baumbestand ist eine wahre grüne Oase der Entspannung. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen, Zeit im Freien verbringen und den stressigen Alltag hinter sich lassen. Ihre Kinder werden den Garten lieben, und er bietet Raum für Gartenfeste und gesellige Stunden im Freien. Diese Immobilie vereint höchsten Wohnkomfort mit naturnaher Entspannung und ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem stilvollen, geräumigen Zuhause sind. Die ruhige,



grüne Lage ist dabei perfekt für Naturliebhaber und dennoch nah genug an allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um diese einzigartige Immobilie selbst zu erleben. Hier erwartet Sie Wohnen auf höchstem Niveau! Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau berät Sie gern!

**CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl**

## Dettagli dei servizi

Highlights zusammengefasst:

- ca. 205m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 965m<sup>2</sup> Grundstück
- Großer Garten mit altem Baumbestand
- Einbauküche mit Markengeräten
- Speisekammer / Abstellkammer
- Großer offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Großer offener Kamin im Wohn-/Esszimmer
- Isolierverglasung aus Kunststoff (2013 erneuert)
- Großes Tageslicht Badezimmer mit Markenarmaturen (2018 erneuert)
- separates Duschbad mit Tageslicht und Regendusche (2018 erneuert)
- Hauptschlafzimmer mit begehbare Ankleide
- Gästezimmer mit eigenem Bad im Untergeschoss
- Großer Hobbyraum
- Garage
- Großer HWR
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 1993, 2013 Brenner erneuert) mit 10.000 Liter Tank
- Keller mit Zugang zum Garten

**CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl**

## Tutto sulla posizione

Kehl mit seiner schönen Lage am Altrhein gilt als Naherholungsgebiet. Dennoch zentrumsnah mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Sport und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die neue attraktive Trambahn erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Schon in 25 Minuten sind Sie im Zentrum von Straßburg. Kehl bietet vieles durch seine attraktive grenznahe Lage zu Frankreich. Ausflugsziele wie Strasbourg, den Europa Park oder Baden-Baden mit seinen Thermen und dem Casino erreichen Sie mit dem Auto in weniger als 45 Minuten. Ebenso die Flughäfen Strasbourg und Karlsruhe-Baden-Baden.

**CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 324.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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.



**CODICE OGGETTO: 23191145 - 77694 Kehl**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)