

Kehl

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

**CODICE OGGETTO: 24191032**



**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94,41 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24191032 - 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: 24191032 - 77694 Kehl**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24191032
Superficie netta	ca. 94,41 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 24191032 - 77694 Kehl

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.11.2027	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24191032 - 77694 Kehl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24191032 - 77694 Kehl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24191032 - 77694 Kehl

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24191032 - 77694 Kehl**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24191032 - 77694 Kehl**

## Dettagli dei servizi

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 €

**CODICE OGGETTO: 24191032 - 77694 Kehl**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24191032 - 77694 Kehl**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24191032 - 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)