

Kehl / Bodersweier

# Majestätische Villa zum Wohlfühlen

Objektnummer: 22191153



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

KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 631,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.512 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

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

Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Auf einen Blick

Objektnummer	22191153
Wohnfläche	ca. 631,78 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.09.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Die Immobilie





Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Die Immobilie





Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

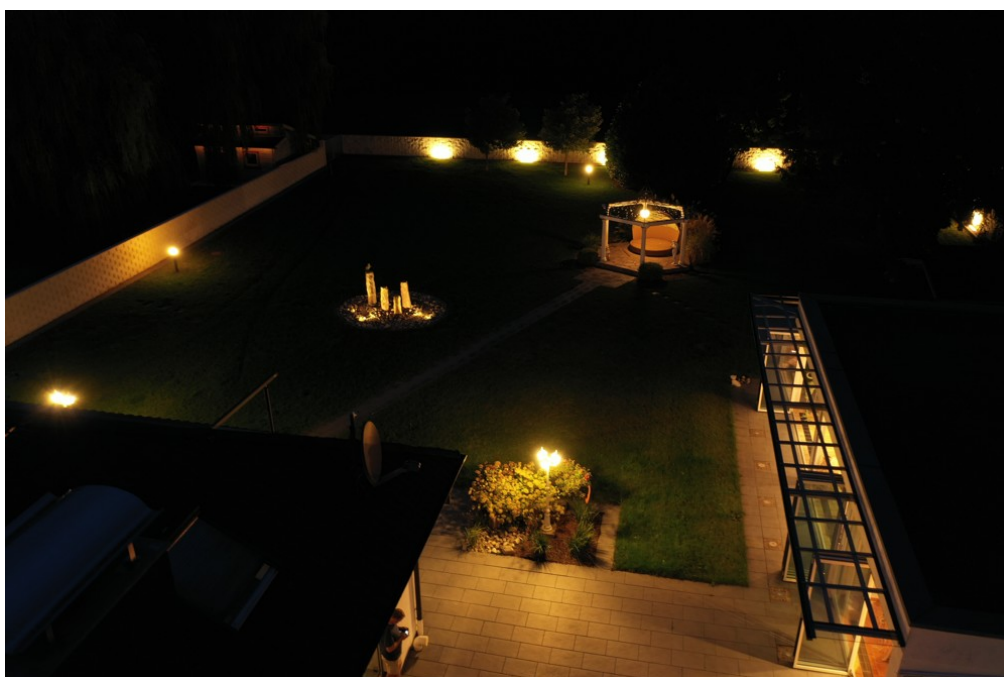
## Die Immobilie





Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen opulenten Zuhause! Mit Eintreten in diese schöne Villa finden Sie sich direkt in einem majestätischem Eingangsbereich wieder. Dieser besticht durch seinen hellen Marmorboden, sehr hohe Decken und der geschwungenen Holztreppe, die sie direkt zur Galerie des Hauses führt. Das Grundstück dieser Villa beträgt 2.512 m<sup>2</sup>. Angrenzend an das Wohnhaus steht Ihnen ein sehr großer, gepflegter Garten und eine Garage für zwei Fahrzeuge mit Wallbox zur Verfügung. Insgesamt bietet das Objekt 10 Zimmer. Vom Eingangsbereich kommen Sie in Ihre große, helle Küche, von der aus Sie zwei Esszimmer erreichen. Ebenfalls befinden sich im Erdgeschoss das Wohnzimmer mit Kamin für ein gemütliches Verweilen, zwei Schlafzimmer, ein Wintergarten und ein Büro von dem aus Sie in den Garten blicken. Ein Durchgangszimmer, das derzeit als Ankleidezimmer genutzt wird, führt Sie zu einem prunkvollen Bad, das Ihnen neben einer Badewanne und einer Dusche auch ein Bidet bietet. Des weiteren sind in diesem Stockwerk noch ein weiteres Bad und zwei Gäste-Wc's zu finden. Das Untergeschoss besticht vor allem durch seine offenen Gänge, welche das Haus zusätzlich sehr geräumig machen. Im Obergeschoss befindet sich die offene Galerie mit Kamin und Zugang zum Balkon. Durch die offen liegenden Balken wird in dem großen, hellen Raum eine gemütliche Atmosphäre geschaffen. Zudem finden Sie in der 1. Etage 4 Schlaf – bzw. Kinderzimmer. Eines der Schlafzimmer hat einen eigenen Balkon, sowie zwei kleine angrenzende Zimmer, welche man ebenfalls als Ankleide – oder Abstellräume nutzen kann. Natürlich befinden sich auch in diesem Stockwerk zwei Badezimmer und ein Gäste - WC. Zwei der Badezimmer sind zu den Schlafzimmern zugehörig und versprechen damit Privatsphäre. Ein Highlight der Villa ist Ihr eigener Wellnessbereich. Ausgestattet mit Sauna, Dusche und eingemauertem Whirlpool lädt er zum Entspannen ein. Die zum Garten gerichteten Wände bestehen aus einer Fensterfront, die sich nach Belieben komplett öffnen lässt. So entscheiden Sie selbst, ob ihr Wellnessbereich Teil des Hauses oder Garten ist. Durch eine Hintertür im Erdgeschoss kommen Sie in ein Treppenhaus, das in den Keller führt. Über dieses Treppenhaus haben Sie ebenfalls die Möglichkeit direkt in die Garage zu gelangen, ohne das Haus verlassen zu müssen. Die Kelleraußenseite wurde nachträglich aufwendig versiegelt, um Undichtheiten vorzubeugen. Derzeit beheizt eine Ölheizung das Objekt. Da im Haus eine Fußbodenheizung verlegt wurde, ist das Umrüsten auf eine Wärmepumpe mit geringem Aufwand umzusetzen. Gefällt Ihnen die Vorstellung direkt neben Ihren Kindern oder Freunden zu wohnen? Dann besteht die Möglichkeit die angrenzende Villa mit einem 1982 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit 334 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8 Zimmern für 1.300.000 € ebenfalls zu erwerben. Ihr Interesse wurde geweckt? Schreiben Sie mir gerne eine E-Mail. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter

Immobilienmakler in der Ortenau.



Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Ausstattung und Details

Die Highlights im Überblick:

- 2.512 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- großzügige Doppelgarage mit Zugang ins Haus
- Wallbox
- alle Zimmer sind klimatisiert
- Süd-Ost-Terrasse
- 2 Balkone
- 6 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- Wintergarten
- Wellnessoase mit : Whirlpool, Sauna und Dusche
- separater Waschraum
- Ölheizung 2012
- Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche
- Kamin im Wohnzimmer
- Kamin in der Galerie DG
- Brunnen
- Gartenhaus

Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Alles zum Standort

Kehl ist eine Stadt im Westen Baden-Württembergs am Rhein gegenüber von Straßburg, und etwa gleich weit von Karlsruhe (75 Kilometer) im Norden und Freiburg im Breisgau (80 Kilometer) im Süden entfernt. Sie ist nach der Kreisstadt Offenburg und hinter Lahr/Schwarzwald die drittgrößte Stadt des Ortenaukreises und bildet ein Mittelzentrum im Bereich des Oberzentrums Offenburg. Verschiedenste Ärzte, Schulformen (darunter auch die Internationale Schule) und Kindergärten sind mit guter ÖVP sowie mit dem Auto, Fahrrad zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Fußball, Leichtathletik, Handball, Schwimmen steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die gute Anbindung an die Stadt Straßburg verleihen diesem Standort zusätzliche Attraktivität: Mit ÖVP ist Straßburg innerhalb von 10 Minuten schnell erreicht. Eine gute Verkehrsanbindung bieten die Europabrücke, der Bahnhof Kehl und der Flughafen Baden – Airport, Straßbourg Airport.

Objektnummer: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 22191153 - 77694 Kehl / Bodersweier

## 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)