

Kehl

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

*Número de propiedad: 24191032*



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94,41 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## De un vistazo

Número de propiedad	24191032
Superficie habitable	ca. 94,41 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2018
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	349.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.11.2027	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## La propiedad





Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## La propiedad



Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## La propiedad



Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## Una primera impresión

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.



Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## Detalles de los servicios

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 €

Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24191032 - 77694 Kehl

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)