

Kehl

# Exklusive 3-Zimmer-Wohnung. Rheinna?he und Komfort vereint!

*Número da propriedade: 24191032*



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 94,41 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## Numa vista geral

Número da propriedade	24191032
Área	ca. 94,41 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2018
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	349.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.11.2027	Classificação energética	A
Aquecimento	Aquecimento urbano		

Número da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## O imóvel



Número da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## O imóvel



Número da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## O imóvel



Número da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## Tudo sobre a localização

Kehl, uma charmosa cidade às margens do Reno em frente a Estrasburgo, oferece uma alta qualidade de vida e oportunidades econômicas atraentes. O histórico centro da cidade com suas acolhedoras ruas e praças, bem como a proximidade com o Black Forest e as planícies do Reno, criam um ambiente agradável de moradia com muitas opções de lazer. A cidade está economicamente bem posicionada, especialmente devido à proximidade com o centro industrial de Estrasburgo e à excelente conexão de transporte. A rodovia A5 oferece conexões rápidas para Karlsruhe, Frankfurt, Freiburg e Basileia. O aeroporto de Estrasburgo-Entzheim está apenas a meia hora de distância, o que facilita viagens internacionais e conexões comerciais. No geral, Kehl é um local atraente para famílias e empresas que procuram um ambiente vibrante com boa infraestrutura e diversas oportunidades de desenvolvimento.

Número da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## Outras informações

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 da propriedade: 24191032 - 77694 Kehl

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)