

# Exposé

## Wohnung in Kehl

**Bester Blick in der Ortenau über Rheinpromenade,  
Gartenschaugelände und Straßburger Münster**



Objekt-Nr. OM-385921

### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Oberle - Go For Solutions GmbH

Honsellstraße 8  
77694 Kehl  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	15	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 13. Stock des einzigen Hochhauses in Kehl am Rhein – direkt am Rheinufer und in unmittelbarer Nähe des Grenzübergangs zu Frankreich. Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist barrierefrei über zwei Fahrstühle erreichbar.

Aktuell wird das Gebäude noch über eine Öl-Zentralheizung beheizt, die Umstellung auf Fernwärme ist in der Vorbereitung und wird in diesem Jahr noch stattfinden.

Die Wohnung selbst wurde frisch und freundlich saniert: Helle Holzoptikböden, Verkleidungen an den Heizkörpern sowie eine moderne, offene Gestaltung schaffen eine einladende Atmosphäre mit atemberaubenden Panoramablick. Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie zwei Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine Loggia mit Winterverglasung. Diese Loggia lässt sich je nach Wetterlage komplett öffnen oder geschlossen nutzen – das Geländer aus Vollverglasung ermöglicht dabei eine uneingeschränkte Panoramaaussicht.

Von hier aus genießen Sie einen atemberaubenden Blick über das ehemalige Landesgartenschau Gelände mit der Villa Schmidt und der Passarell, über die Rheinebene, den Schwarzwald, Straßburg samt Münster bis hin zu den Vogesen.

## Ausstattung

Weitere Highlights sind der großzügige Tiefgaragen-Stellplatz mit Übergröße, der abschließbar und nicht einsehbar ist – er ersetzt einen klassischen Kellerraum und bietet zusätzlichen Stauraum zum Preis von 20.000 Euro.

Diese Wohnung vereint eine ruhige, gepflegte Wohnatmosphäre mit einzigartiger Lage und spektakulärer Aussicht – ein seltenes Angebot am Rhein.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Aufzug, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

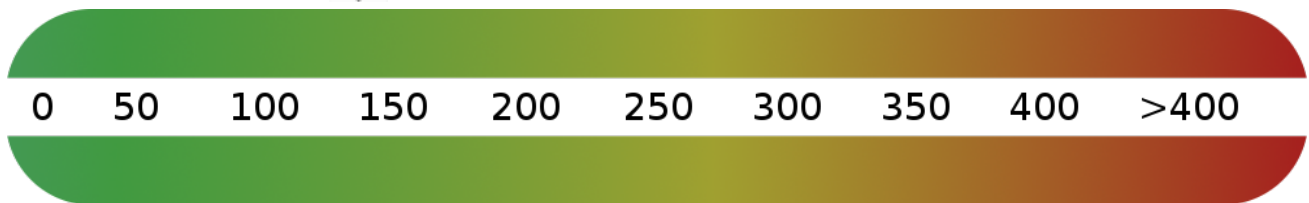
Die Lage ist ebenso überzeugend wie die Wohnung selbst: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Praxen, Bushaltestellen und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstädte von Straßburg und Kehl erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Trotz der zentralen Lage bietet das Haus dank der durchdachten Anordnung der Wohnparteien ein ruhiges Wohnumfeld.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

