

Exposé

Wohnung in Kehl

Provisionsfrei: Kernsanierte 3-Zi-Wohnung in Kehl-Goldscheuer – Erstbezug ab April inkl. Garage



Objekt-Nr. OM-435651

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

77694 Kehl
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Kernsanierte 3-Zi-Wohnung in Kehl-Goldscheuer – Erstbezug ab April!

BITTE BEACHTEN: ABSOLUT KEINE MAKLERANFRAGEN ERWÜNSCHT! +++

Dieser Verkauf erfolgt ausschließlich von Privat an Privat. Wir bitten Makler und Vermittler höflich, von jeglicher Kontaktaufnahme abzusehen.

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970.

Das Highlight: Die Wohnung wird derzeit umfassend saniert und steht Ihnen bis spätestens Mitte April 2026 schlüsselfertig für den Erstbezug zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist der energetische Zustand des Gebäudes: Dank einer bereits gedämmten Fassade und moderner Kunststoff-Doppelverglasung bietet die Immobilie eine solide und zukunftssichere Basis. Die Wohnung ist ab Mitte April bezugsfrei. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 380,00 €, gestützt durch eine finanziell sehr solide aufgestellte Eigentümergemeinschaft.

Wichtiger Hinweis zur Optik: Da wir uns aktuell in der Finalisierung befinden, visualisieren die beigefügten Bilder den fertigen Zustand nach Abschluss der Arbeiten. Sie erwerben eine Immobilie auf modernstem Niveau: Das großzügige Wohnzimmer (27,67 m²) mit Zugang zur sonnigen Loggia bildet das Herzstück. Zwei weitere helle Zimmer (Schlafzimmer 17,34 m² und Kinder-/Arbeitszimmer 14,76 m²) bieten viel Raum für individuelle Gestaltung.

Ausstattung

Diese Immobilie kombiniert moderne Ästhetik mit praktischen technischen Details:

Bodenbeläge: In der gesamten Wohnung wird ein hochwertiger Vinylboden verlegt. Er überzeugt durch eine edle Optik, ist extrem strapazierfähig und angenehm fußwarm.

Sanitär: Neben dem hellen Tageslichtbad verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC – beide Bereiche werden komplett neu und modern gestaltet.

Energetik: Gedämmte Fassade und isolierverglaste Kunststofffenster für optimierten Wärme- und Schallschutz.

Highlight Garage: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die mit einem hochwertigen elektronischen Mischler-Tor ausgestattet ist.

Zusatznutzen Keller & Abstellraum: Ein eigener Kellerraum verfügt über einen eigenen Stromanschluss – ideal für Werkstätten oder das Laden von E-Bikes. Ein weiterer praktischer Abstellraum befindet sich direkt innerhalb der Wohnung im 2. OG.

Wände: Alle Räume werden frisch verputzt und weiß gestrichen übergeben.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

KEINE MAKLER ODER HÄNDLER ANFRAGEN ERWÜNSCHT!

Der Verkauf erfolgt ausschließlich von Privat an Privat. Wir bitten von Akquise-Versuchen jeglicher Art abzusehen.

Diese Wohnung ist die perfekte Basis für Eigennutzer, die Wert auf einen stressfreien Einzug in eine frisch sanierte Immobilie legen, oder für Kapitalanleger, die eine solide Anlage suchen.

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort, damit Sie sich selbst von der Qualität der Sanierung und der attraktiven Lage überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Lage

Goldscheuer, ein charmanter Ortsteil der Großen Kreisstadt Kehl, bietet die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Sie profitieren von einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft.

Mobilität: Durch die exzellente Anbindung an die B36 sind Kehl, Offenburg und das französische Straßburg in wenigen Minuten erreichbar – ein idealer Standort für Grenzgänger und Pendler.

Familien: Direkt vor der Tür befindet sich ein Spielplatz, auf dem sich Kinder austoben können.

Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen sind im Ortsteil bequem erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gäste Wc

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer/ Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

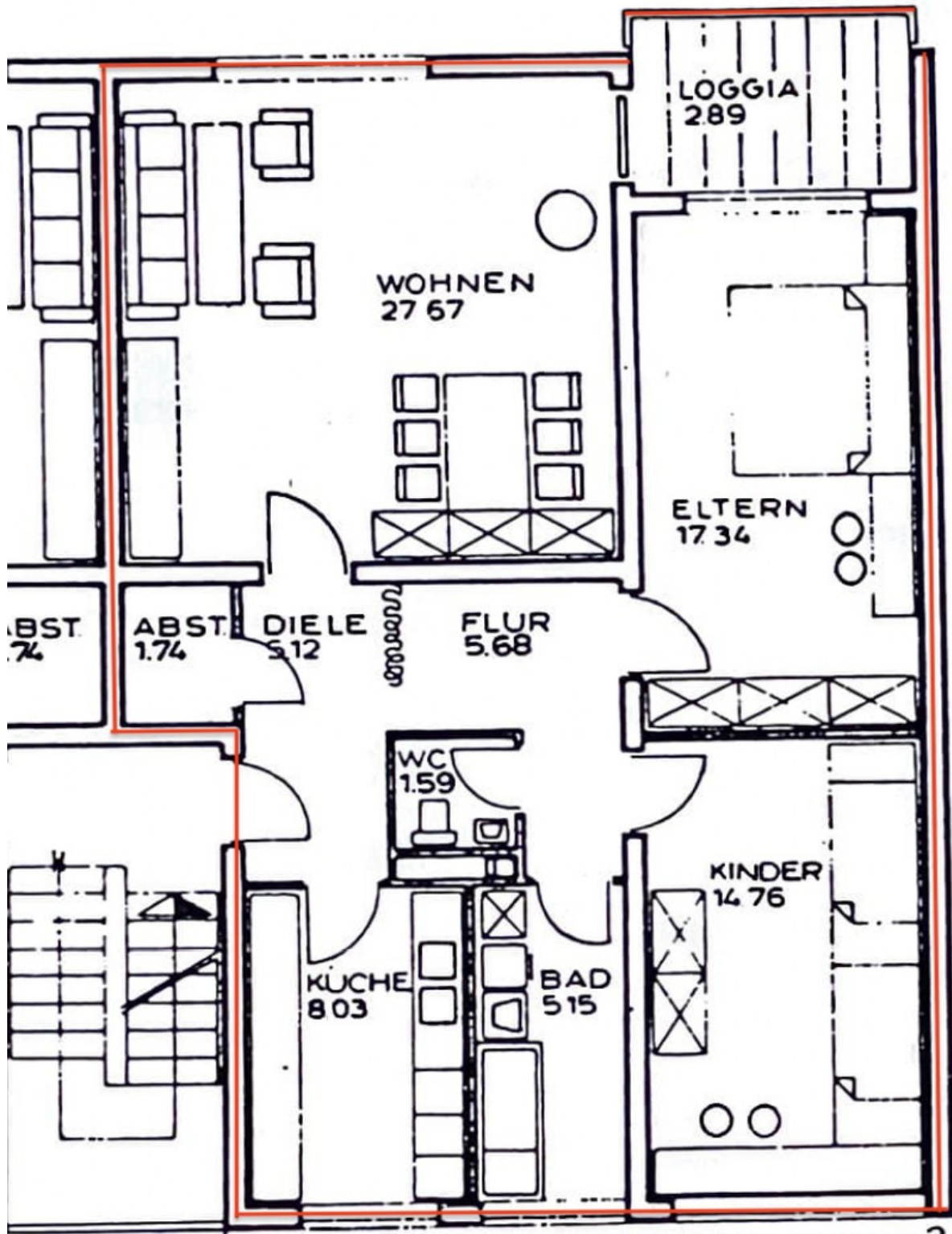
Exposé - Galerie



Loggia



Exposé - Grundrisse



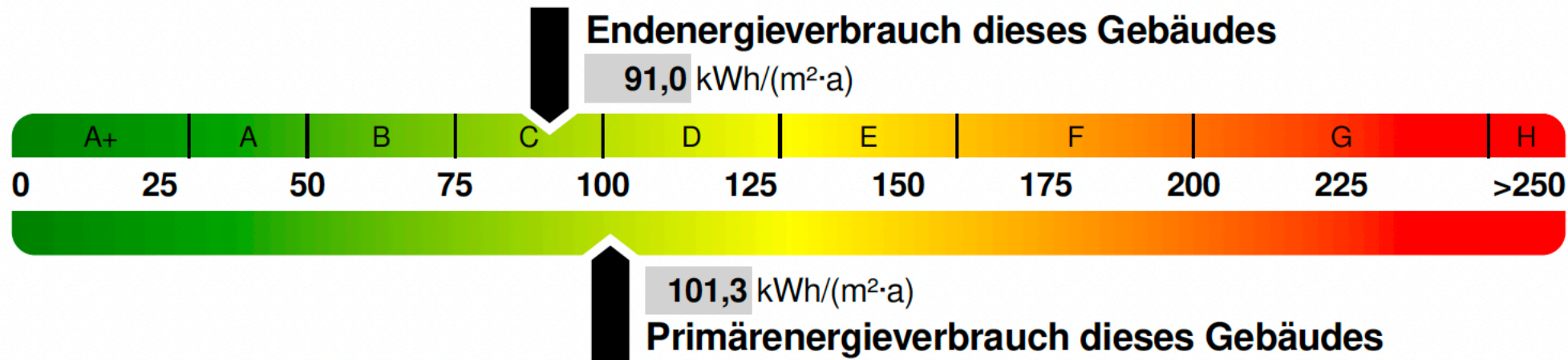
Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **28,6** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

91,0 kWh/(m²·a)