

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kehl

Traumlage Insel – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-459493

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.060 € + NK**

Großherzog-Friedrich-Str.
77694 Kehl
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	78,00 m ²	Übernahmedatum	01.10.2026
Energieträger	Öl	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nebenkosten	110 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (Baujahr 1960) auf der Kehler Insel. Die Wohnung wurde komplett kernsaniert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Zwei großzügige Zimmer verfügen über Balkontüren und sorgen für viel Tageslicht. Die moderne Einbauküche mit Herd, Backofen und Dunstabzugshaube ist bereits inklusive. Das Badezimmer wurde mit ebenerdiger Dusche und Fenster neu gestaltet, zudem gibt es ein separates Gäste-WC. Hochwertige Vinylböden wurden in der gesamten Wohnung verlegt. Das Gebäude wird derzeit auch an der Fassade modernisiert. Energieeffizienzklasse B, Heizung: Öl-Zentralheizung.

Ausstattung

Neue Einbauküche mit Herd, Backofen und Dunstabzugshaube. Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Tageslichtfenster. Separates Gäste-WC mit Handwaschbecken. Hochwertige Vinylböden in allen Wohnräumen. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Öl-Zentralheizung mit Radiatoren. Kellerabteil vorhanden.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich auf der Kehler Insel – einem der beliebtesten Wohnviertel in Kehl, direkt zwischen Rhein und Altrheinarm. Die ruhige, grüne Lage bietet kurze Wege in die Kehler Innenstadt sowie eine hervorragende Anbindung nach Straßburg, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Nähe zur Natur mit Rad- und Spazierwegen am Rhein macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

