

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kehl-Goldscheuer Einzigartige 4-Zi-Whg im Erdgeschoss mit eigenem Garten und überdachter Pergola



Objekt-Nr. OM-322828

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Lamprecht

77694 Kehl-Goldscheuer  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,39 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	22,30 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige 4-Zimmer-Wohnung mit 115,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2024 umfangreich kernsanierten Hauses mit insgesamt nur 3 Wohneinheiten. Das Haus steht in einem bevorzugten und ruhigen Wohngebiet von Kehl-Goldscheuer. Zur Wohnung gehört neben einem überdachten Balkon und einer großen überdachten Pergola noch ein eigener, mehr als 200 m<sup>2</sup> großer Garten, der Platz für die ganze Familie samt Haustieren bietet.

Diese charmante Erdgeschosswohnung, in der besten Lage von Goldscheuer, bietet alles, was das Herz begehrt – Platz, Komfort und eine perfekte Umgebung für Familien und Tierliebhaber. Mit einer Wohnfläche von 115,39 m<sup>2</sup>, einem großzügigen Garten und modernstem Wohnkomfort lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Aufgrund der großzügigen Platzverhältnisse eignet sich diese Wohnung besonders für Familien, die eine bezahlbare Alternative zu einem Haus suchen.

Ein Zuhause für Genießer:

Ob entspannte Stunden im Garten, ein Sommergrillfest auf der Terrasse oder gemütliche Abende im Wohnbereich – diese Wohnung bietet die perfekte Mischung aus Lebensqualität, Komfort und einer familienfreundlichen Umgebung. Hier können Kinder sicher spielen, Haustiere sich frei bewegen und Sie das Leben in vollen Zügen genießen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- 4 großzügige Zimmer: Perfekt als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.
- Barrierefreies Badezimmer: Komfortabel und zukunftssicher gestaltet.
- Gäste-WC: Praktisch für Besuch oder die tägliche Nutzung.
- Zwei separate Eingänge: Der Haupteingang und ein zusätzlicher Zugang über die Pergola, die vielseitig nutzbar ist – ob als Carport oder gemütlicher Freisitz.
- Große Terrasse mit Pergola: Perfekt für gesellige Sommerabende, Grillfeste oder entspanntes Beisammensein.
- Direkter Zugang von der Küche zum Kellerraum der Wohnung und zur Pergola über eine eigene Wohnungstreppe mit separatem Eingang: Praktisch bei Einkäufen oder schlechtem Wetter.

Parkmöglichkeiten:

- Drei Außenstellplätze
- Ein zusätzlicher Stellplatz unter der Pergola – ideal für zusätzlichen Schutz oder als flexibel nutzbarer Bereich.

Neuwertiges Wohngefühl dank Kernsaniierung:

- Energieeffizienz: Sanierung der gesamten Außenfassade mit modernem Vollwärmeschutz.
- Erneuerung der Leitungen: Sowohl Wasser als auch Elektrik komplett erneuert.
- Hochwertige 3-fach-verglaste Fenster (teilweise).
- Neue Bäder: Komplett erneuertes barrierefreies Bad mit separatem Gäste-WC
- Neue Fußböden: Hochwertiger und pflegeleichter Vinylboden in der gesamten Wohnung

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

**Lage**

Top-Lage in Goldscheuer:

Die zentrale Lage dieser Wohnung überzeugt auf ganzer Linie:

- Ärzte, 3 Kitas, eine Grundschule, Spielplätze und Bushaltestellen in weniger als 2 Minuten Fußweg.
- Supermärkte wie Rewe, DM, Lidl, Sparkasse und Pizzeria in 3 Minuten Fahrzeit erreichbar.
- Frankreich ist in nur 8 Minuten Fahrtzeit erreicht.
- In weniger als 10 Minuten Fußweg befinden Sie sich im idyllischen Rheinwald – ideal für Spaziergänge und Naturerlebnisse.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht Süd-Ost

# Exposé - Galerie



Hausansicht Ost



Pergola

# Exposé - Galerie



Parkplätze und Garten EG-Whg



Balkon Straßenseite

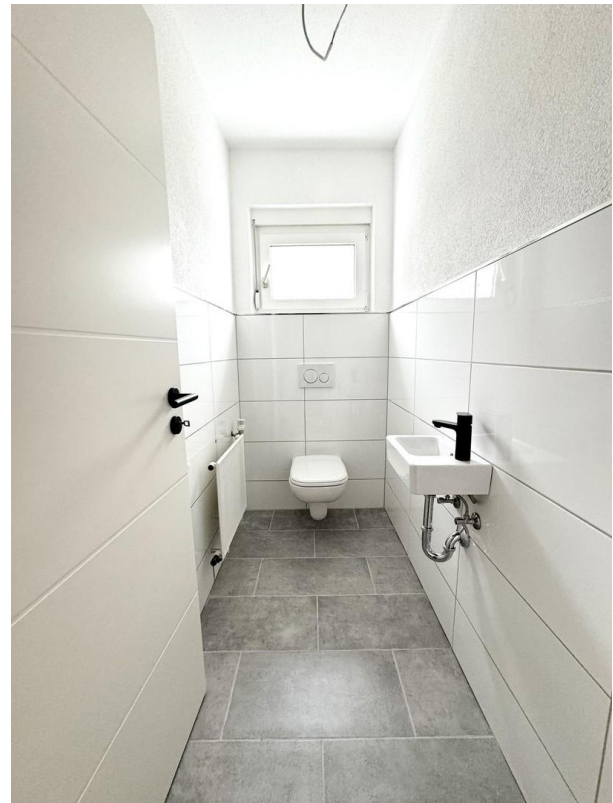
# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



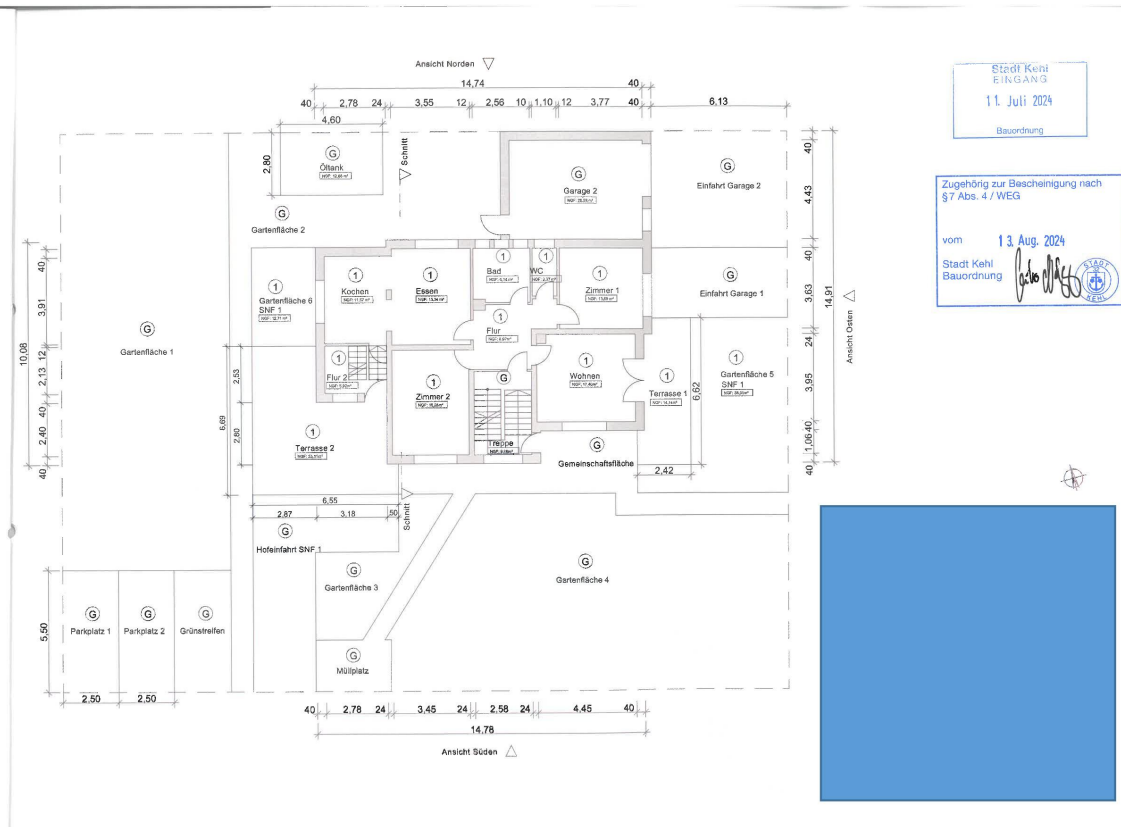
Esszimmer mit Küche

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse



Stadtkern  
EINGANG  
11. Juli 2024  
Baurechtung

Zugehörig zur Bescheinigung nach §7 Abs. 4 / WEG  
vom 13. Aug. 2024  
Stadt Kehl  
Baurechtung

