

Exposé

Wohnung in Kehl-Goldscheuer Großzügige 4-Zi-Whg mit 2 Balkonen



Objekt-Nr. OM-322863

Wohnung

Verkauf: **364.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Lamprecht

Goethestr. 3
77694 Kehl-Goldscheuer
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	113,64 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	16,32 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 113,64 m² Wohnfläche befindet sich im 1. OG eines im Jahr 2024 umfangreich kernsanierten Hauses mit insgesamt nur 3 Wohneinheiten. Das Haus steht in einem bevorzugten und ruhigen Wohngebiet von Kehl-Goldscheuer.

Diese großzügige Obergeschosswohnung, in der besten Lage von Goldscheuer, bietet alles, was das Herz begehrt – modernes und großzügiges Wohnen in einer hochwertig kernsanierten Wohnung mit beachtlichem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von 113,64 m², 2 Balkonen mit Blick auf den gemeinschaftlich nutzbaren Garten, einem großen Wohnzimmer und weiteren 3 großzügigen Zimmern, die als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büroraum genutzt werden können, lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Aufgrund der großzügigen Platzverhältnisse eignet sich diese Wohnung für Familien oder für Paare, die viel Platz und eine ruhige und doch zentrale Wohnlage mit Blick ins Grüne schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung 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.
- 1 großer und sonniger Süd-Ost Balkon mit Überdachung.
- 1 kleiner Balkon auf der Westseite, der vom Wohnzimmer aus begehbar ist.
- In der Wohnung befindet sich ein großer Abstellraum mit Anschluss für die Waschmaschine.
- Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum.

Parkmöglichkeiten:

- Zur Wohnung gehören 1 Garage und ein zusätzlicher Außenstellplatz, die beide im Preis inbegriffen sind.

Neuwertiges Wohngefühl dank Kernsanierung:

- 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 WC
- Neue Fußböden: Hochwertiger und pflegeleichter Vinylboden in der gesamten Wohnung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie

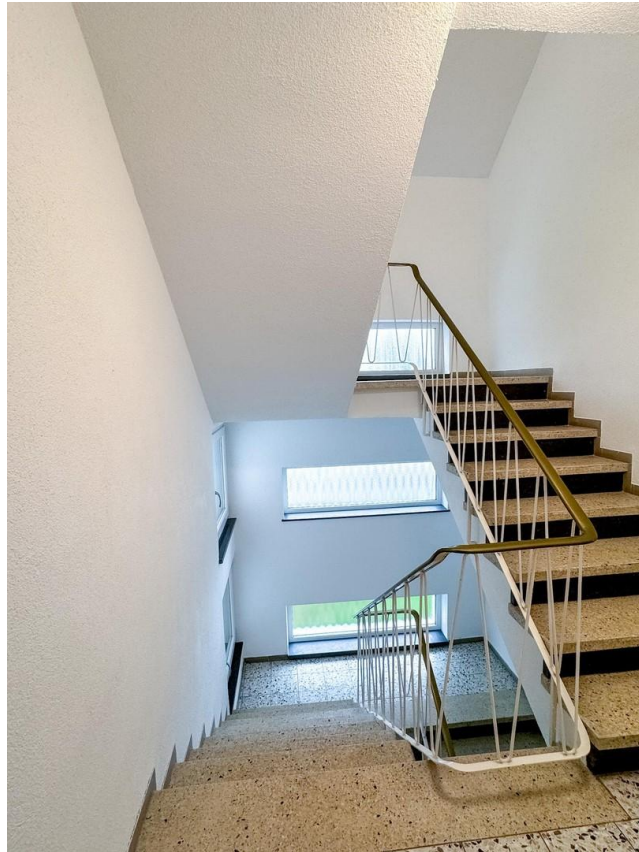


Ansicht Ost



Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Flur

Exposé - Galerie



Bad-WC



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum



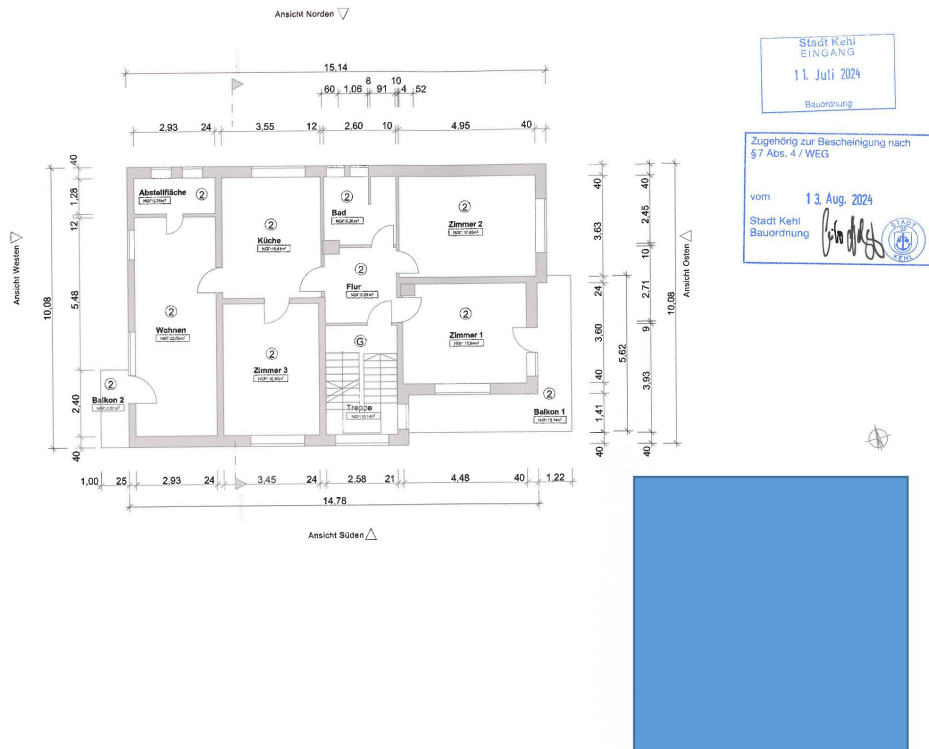
Balkon Süd-Ost

Exposé - Galerie



Balkon Westseite

Exposé - Grundrisse



Stadt Kehl
EINGANG
11. Juli 2024
Bauordnung

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

