

Exposé

Dachgeschosswohnung in Kehl-Goldscheuer

Perfekte 3-Zi-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-322874

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **264.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Lamprecht

77694 Kehl-Goldscheuer
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,97 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	15,18 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit 86,97 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss (2.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 Dachgeschosswohnung, 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 86,97 m², einer nach Süden ausgerichteten und überdachten Dachterrasse einem gemeinschaftlich nutzbaren Garten, einem großen Wohnzimmer mit nach oben offener Decke und weiteren 2 schönen Zimmern, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büroraum genutzt werden können, lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Diese Wohnung eignet sich besonders für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die eine perfekte Wohnung mit ruhigem Kinderzimmer oder ruhigem Zimmer für Homeoffice in einer zentralen 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:

- 3 großzügige Zimmer: Perfekt als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer.
- Barrierefreies Badezimmer: Komfortabel und zukunftssicher gestaltet.
- 1 große und sonnige Dachterrasse mit Überdachung.
- 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 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 WC
- Neue Fußböden: Hochwertiger und pflegeleichter Vinylboden in der gesamten Wohnung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, 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

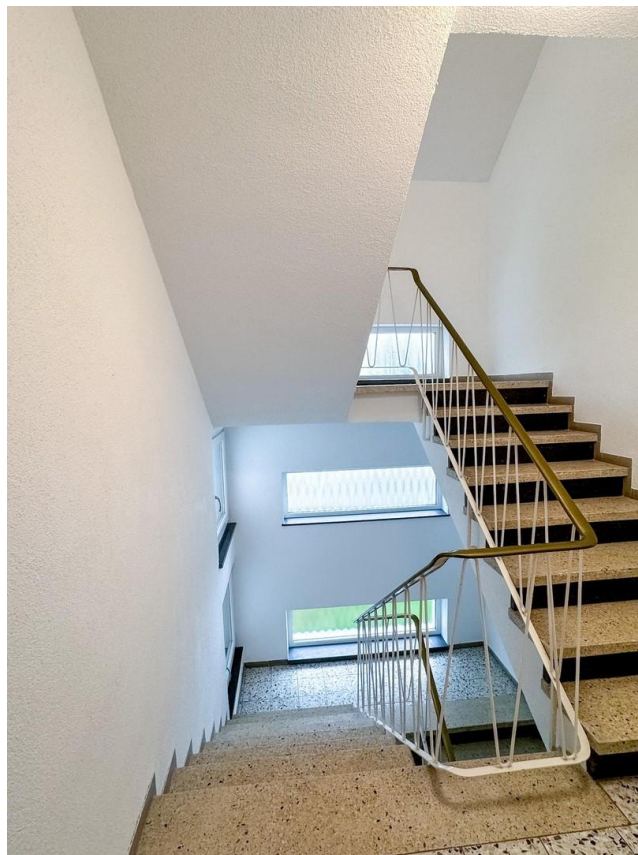


Ansicht Süd mit Gem.-Garten

Exposé - Galerie



Ansicht Ost



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG



Schlafzimmer 1 DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 DG



Schlafzimmer 2 DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Dachterasse DG

Exposé - Galerie

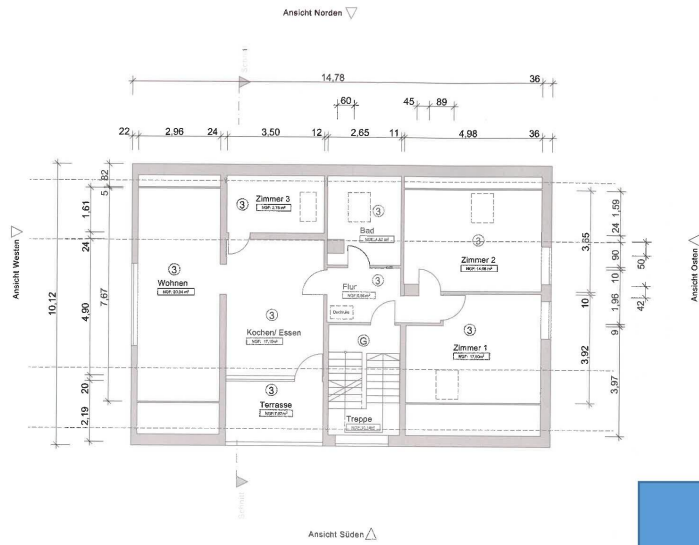


Wohnzimmer DG



Abstellraum DG

Exposé - Grundrisse



Stadt Kehl
EINGANG
11. Juli 2024
Baordnung

Zugehörig zur Bescheinigung nach
§ 7 Abs. 4 / WEG
vom 13. Aug. 2024
Stadt Kehl
Baordnung
[Signature]

