

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kehl

**W02: 3-Zimmer-Wohnung | Neubau 2026 | KFW40 QNG |
5% Degressive-Afa | 5% Sonderabschreibung**



**7 WOHNHEITEN
KFW-FÖRDERUNG
DEGRESSIVE AFA & SONDER AFA**

Objekt-Nr. OM-328012
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **324.300 €**

Ansprechpartner:
JUL.VIN GmbH

Vogesenstraße 30
77694 Kehl
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,16 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die JUL.VIN GmbH präsentiert stolz ihr Neubauprojekt im Herzen von Kehl-Marlen.

Hier entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit drei Stockwerken, das sechs Dreizimmerwohnungen und eine Zweizimmerwohnung umfasst.

Fertigstellung ist voraussichtlich Q2/2026.

Besonders Kapitalanleger profitieren von enormen Steuervorteilen.

Ihre TOP3 Vorteile:

- 5% Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG
- 5% degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA)
- 150.000€ KfW Förderdarlehen ab 2,30% p.a.

Informieren Sie sich über die neuen Abschreibungsregeln, die Ihnen als Anleger signifikante Steuervorteile bieten können.

Nutzen Sie diese Möglichkeiten, um Ihre Steuerlast effizient zu optimieren und Ihr Vermögen strategisch zu verwalten.

KOMPAKTER & NACHHALTIGER NEUBAU

Die Bauausführung erfüllt alle Kriterien der KfW 40 QNG-Energieeffizienzklasse.

Somit ist der Bau überdurchschnittlich energiesparend, nachhaltig und umweltschonend. Dies hat die Folge, dass durch die energieeffiziente und hochwertige Bauweise ihre zukünftigen laufenden Betriebskosten sehr geringgehalten werden.

Jede Wohnung bietet eine hochmoderne Ausstattung, die sowohl Energieeffizienz als auch Wohnkomfort in den Mittelpunkt stellt. Dank einer integrierten Photovoltaikanlage, die mit einer Wärmepumpe verbunden ist, genießen Sie eine zuverlässige Versorgung mit regenerativ erzeugtem Strom. Dieses innovative System deckt den Großteil Ihres Energiebedarfs ab und ermöglicht Ihnen eine erhebliche Reduktion Ihrer Nebenkosten – sparen Sie bis zu 60% im Vergleich zu herkömmlichen Wohnungen!

Ausstattung

Die Ausstattung der 3-Zimmer-Wohnung im Überblick:

- Fläche: Ca. 69 m², vereint Funktionalität mit elegantem Design
- Bodenbeläge: Hochwertiges Vinyl und moderne Fliesen
- Wände: Weiß verputzte Wände schaffen ein einladendes Ambiente
- Fenster: Dreifach verglaste Kunststofffenster für optimale Dämmung
- Rollläden: Elektrische Rollläden für ein Maximum an Komfort und Sicherheit
- Heizung: Innovative Bodenheizung sorgt für wohlige Wärme in jedem Raum
- Wohn- und Essbereich:
 - Offene Gestaltung für kulinarische Entfaltung und gemütliche Stunden
 - Praktischer Abstellraum
- Badezimmer:

- Ausgestattet mit hochwertigen Sanitärarmaturen
- Bodentiefe Dusche für tägliche Wellnessmomente
- Terrasse:
 - Ca. 11 m² Fläche, zugänglich vom Wohnbereich
 - Exklusiver Rückzugsort für entspannende Stunden und gesellige Zusammenkünfte
- Parkmöglichkeiten:
 - Eigener Außenstellplatz
 - Separate Abstellbox neben dem Gebäude für zusätzlichen Stauraum

Weitere Angaben

- Garagen/Stellplätze: 1
- Verfügbar ab: Voraussichtlich Mitte 2026
- Objektzustand: Erstbezug
- Qualität der Ausstattung: Gehoben
- Bodenbelag: Fliesen
- Kaufpreis für Garagen/Stellplätze: 10.000,00 €
- Grundstücksfläche: Ca. 440 m²

Energie

- Wesentliche Energieträger: Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse: A+
- Heizungsart: Fußbodenheizung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad

Lage

Das Projekt befindet sich in Kehl-Marlen.

- Kehl ist ein attraktiver Immobilienstandort aufgrund seiner Lage direkt an der Grenze zu Frankreich, was kulturelle und wirtschaftliche Vorteile bietet.
- Die Nähe zu Straßburg eröffnet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.
- Kehl punktet zudem mit hoher Lebensqualität durch viele Grünflächen und Freizeitangebote, sowie einem wachsenden Immobilienmarkt, der gute Investitionschancen bietet.
- Die Region bietet auch zahlreiche Bildungs- und Kulturangebote sowie Möglichkeiten zur Erholung in der Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

KFW 40 QNG



FERTIGSTELLUNG Q2/2026



www.jul.vin
+49 179 48 99 793

KEHL-MARLEN

3-ZIMMER-WOHNUNG

ERDGESCHOSS

EINHEIT: WO2

3



Zimmer

69



Wohnfläche

1 x 10.000€



Stellplatz

324.300€

Keine Käuferprovision

KFW 40 QNG



FERTIGSTELLUNG Q2/2026



www.jul.vin
+49 179 48 99 793

KEHL-MARLEN

**KFW FÖRDERUNG
AB 2,30%**

**BIS ZU
150.000 EURO
JE WOHNUNG**

bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu
10 Jahre Zinsbindung

Exposé - Galerie

KFW 40 QNG



FERTIGSTELLUNG Q2/2026



KEHL-MARLEN

**5% DEGRESSIVE
ABSCHREIBUNG**

**5% SONDER
ABSCHREIBUNG**

**10% ABSCHREIBUNG IM
ERSTEN JAHR**

**ENORME
STEUERVORTEILE**



www.jul.vin

+49 179 48 99 793

KFW 40 QNG



FERTIGSTELLUNG Q2/2026



KEHL-MARLEN

#WÄRMEPUMPE

#BODENHEIZUNG

#NEUBAU

#PV-ANLAGE

#GEWÄHRLEISTUNG

#STELLPLATZ



www.jul.vin

+49 179 48 99 793

**OHNE
MAKLERPROVISION**

Exposé - Galerie



OBJEKT IN KEHL-MARLEN

Geschoss	Nummer	Art	Fläche m ²	Balkone 50%	Gesamt m ²	Stellplatz	Status	Kaufpreis
EG	W01	3 Zimmer Whg	63,49	5,70	69,19	1	zu verkaufen	324.300 €
EG	W02	3 Zimmer Whg	63,10	6,06	69,16	1	zu verkaufen	324.300 €
1.OG	W03	3 Zimmer Whg	51,75		51,75	1	zu verkaufen	244.400 €
1.OG	W04	2 Zimmer Whg	36,01		36,01	1	zu verkaufen	169.200 €
1.OG	W05	3 Zimmer Whg	51,62		51,62	1	zu verkaufen	244.400 €
DG	W06	3 Zimmer Whg	51,62	4,29	55,91	1	verkauft	263.200 €
DG	W07	3 Zimmer Whg	54,67	4,29	58,96	1	zu verkaufen	277.300 €

Angebot der JULVIN GmbH | Untere Buchstr. 5 | 76751 Jockgrim | TEL 0179/4899793



 KEHL-MARLEN

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

KFW 40 QNG



FERTIGSTELLUNG Q4/2025



KEHL-MARLEN

**KFW FÖRDERUNG
AB 2,30%**

**BIS ZU
150.000 EURO
JE WOHNUNG**



**www.jul.vin
+49 179 48 99 793**

**bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu
10 Jahre Zinsbindung**

KfW 40 QNG Wohnung in Kehl 03

KFW 40 QNG



FERTIGSTELLUNG Q4/2025



KEHL-MARLEN

**5% DEGRESSIVE
ABSCHREIBUNG**

**5% SONDER
ABSCHREIBUNG**



**www.jul.vin
+49 179 48 99 793**

**10% ABSCHREIBUNG IM
ERSTEN JAHR
ENORME
STEUERVORTEILE**

KfW 40 QNG Wohnung in Kehl 04

Exposé - Grundrisse

KFW 40 QNG



FERTIGSTELLUNG Q4/2025



KEHL-MARLEN

#WÄRMEPUMPE

#BODENHEIZUNG

#NEUBAU

#PV-ANLAGE

#GEWÄHRLEISTUNG

#STELLPLATZ



www.jul.vin

+49 179 48 99 793

OHNE

MAKLERPROVISION

KfW 40 QNG Wohnung in Kehl 05