

Teilsaniertes 2-Familienhaus mit großem Grundstück in Kehl/Odelshofen



Standort: 77694 Kehl , Rhein

Zweifamilienhaus / Haus

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 8
- Wohnfläche ca.: 220,00 m²
- Grundstücksfläche ca.: 760,00 m²
- Baujahr: 1974
- Zustand: Modernisiert

Kaufpreis: 720.000,00 €

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Zweifamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	220,00 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	760,00 m ²
Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	Modernisiert

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	153 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Frei werdend
- Massiv

OBJEKTBECHREIBUNG

Exklusive Gelegenheit - das im Jahr 1974 massiv erbaute 2-Familienhaus bietet Ihnen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss jeweils eine komplett renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und saniertem Badezimmer.

Die Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in der baulichen Endphase, die Baumaßnahmen werden voraussichtlich Ende Februar 2025 bezugsfrei fertiggestellt.

Die Wohnung im Obergeschoss ist aktuell noch bewohnt, wird mit dem Verkauf aber bezugsfrei nach Absprache.

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in idyllischer Lage bietet zusätzlich eine Doppelgarage und einen weitläufigen Garten.

Die Heizanlage sowie die Fenster wurden im Jahr 2009 modernisiert und ein Hausanstrich fand im Jahr 2019 statt. Zudem ist der Dachboden isoliert! Diese Neuerungen präsentieren das Objekt in einem zeitgemäßen Zustand.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert!

Ein großzügiges Grundstück mit 2 Garagen erwarten hier den neuen Eigentümer.

FAZIT:

Dieses sympathische Zweifamilienhaus bietet Platz und Möglichkeiten für jede Lebenssituation.

Mit seinen modernen Ausstattungen und dem großen Garten ist es eine Oase für Familien, die Komfort und Natur vereinen möchten.

Kapitalanleger profitieren von der hervorragenden Vermietbarkeit in einer gefragten Lage.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Gerne stehen wir für weitere Informationen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich mitten in Odelshofen, einer Randgemeinde von Kehl.

In Kehl finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie alle Arten von Schule.

Zur B28 sind es nur wenige Fahrminuten worüber Sie die A5 mit Fahrtrichtung Karlsruhe / Basel gut erreichen können.

AUSSTATTUNG

Highlights des Objekts:

- Zimmeranzahl: 8
- Grundstücksfläche: ca. 760 m²
- Baujahr: 1974, seither regelmäßige Modernisierungen:
- Kompl. Sanierte Bäder: OG-BJ: 2018 - UG-BJ: 2024.
- Heizungsanlage: Zentralheizung (Öl), erneuert 2009
- Fenster: Doppelverglaste Fenster, erneuert ca.2009
- Dachboden: Isoliert ca. 2017
- . Moderne Einbruchssichere Haustür und modernisierter Treppenaufgang 2015
- Fassadenanstrich 2021
- Keller: Voll unterkellert- Einbruchssichere Fenster im Kellergeschoss.
- Doppelgarage mit ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum

SONSTIGES

HINWEIS: Wir arbeiten grundlegend OHNE Bieterverfahren!

MAKLERPROVISION

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

KORREKTHEIT DER ANGABEN

Ich weise darauf hin, dass die im Exposé genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich sind und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die im Exposé genannten Angaben bin ich auf die Auskünfte des Verkäufers/Vermieters/Verwalters/Auftraggebers etc. angewiesen. Diese an mich übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch mich auf Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht!

Es obliegt jedem meiner Kunden, die Angaben selbst auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und es steht jedem frei auf eigene Rechnung einen entsprechenden Sachverständigen zu beauftragen.

Ich weiß darauf hin, dass ich als Immobilienmakler KEIN Sachverständiger bin.

Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

GELDWÄSCHEGESETZ

Gemäß §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) ist Kienle Immobilien - Thomas Kienle Einzelunternehmung, Winkel 7, 77654 Offenburg als Immobilienmakler dazu verpflichtet, bereits bei der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung die Identität der Vertragspartner festzustellen, zu prüfen, zu dokumentieren und zu archivieren. Hierzu bringen Sie zum Besichtigungstermin bitte immer ein gültiges, amtliches Ausweisdokument mit.



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Garten



Küche



Zimmer



Flur



Ihr Ansprechpartner:

Thomas Kienle

Immobilienmakler

Winkel 7

77654 Offenburg/Zell-Weierbach

Tel: 0781 / 47 43 48 05

Mobil: 0176 / 80 60 18 66

eMail: Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de

www.kienle-immobilien.de

Ansprechpartner Kienle, Thomas

IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Kienle

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

E-Mail: thomas.kienle@kienle-immobilien.de

Winkel 7

77654 Offenburg

