

## Charmantes Einfamilienhaus mit idylischem Garten



Wohnfläche	ca. 161,93 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Baujahr	2013
Grundstücksgröße	485 m <sup>2</sup>
PLZ	77694
Ort	Kehl / Rhein
Kaufpreis	630.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Zustand	gehoben

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem zeitgemäßen Weber-Fertighaus (KfW70) aus dem Jahr 2013, das auf großzügigen 161,93m<sup>2</sup> über zwei Etagen einen gehobenen Lebensstil bietet.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen und offenen Wohn-Essbereich, der nahtlos in die moderne Küche übergeht und Zugang zur einladenden Terrasse gewährt. Hier befindet sich auch ein Gäste-WC mit Dusche sowie der Technikraum, der direkt mit der geräumigen Garage verbunden ist. Diese bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern erstreckt sich über beeindruckende 9 Meter und bietet somit Raum für zusätzliche Hobby oder Bastelprojekte.

Im Obergeschoss erwartet Sie drei gemütliche Schlafzimmer, wobei eines von Ihnen mit einem großzügigen begehbaren Kleiderschrank von ca. 7m<sup>2</sup> ausgestattet ist. Das Tageslicht-Badezimmer verwöhnt Sie

mit einer Eck-Badewanne, einer übergroßen Regendusche und WC.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Speicher, der über eine Ausziehleiter zugänglich ist und somit Platz für all Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Erleben Sie modernes Wohnen in Verbindung mit höchstem Komfort und einem durchdachten Raumkonzept.

## Ausstattung

- maßgeschneiderte Hochglanz Einbauküche
- moderne und effiziente Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage (11,66kw) / Süd-Ausrichtung
  - o runderneuerte Wechselrichter 2024
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- eigene Wasserversorgung über einen Brunnen im Garten

# Gies & Ruf OHG

FINANZEN & IMMOBILIEN

- ca. 60m<sup>2</sup> Süd-Terrasse inkl. Terrassenüberdachung aus Glas, mit Beschattung und LED, ca. 22qm (2018)
- Heidelberger Wallbox zum Aufladen von E-Autos
- Klimaanlage (2021)
- Aluminium-Glas Zaun im Garten (2019)
- Glasfaserleitung – Telekom
- Fliegengitter an Türen und Fenstern
- Plissees an Türen und Fenstern
- teilweise Einbauschränke
- Spülmaschine Siemens (2024)
- elektrische Rollläden

## Lage

Das moderne Einfamilienhaus liegt in einem neuen Wohngebiet in einem bevorzugten Ortsteil von Kehl. Innerhalb weniger Fahrminuten, erreichen Sie das Stadtzentrum von Kehl oder die Autobahnauffahrt in Appenweier, die nach Karlsruhe oder Basel/Freiburg führt. Die Immobilie befindet sich in einer günstigen Lage, etwa ca. 9 km zum historischen Stadtzentrum von Straßburg entfernt. Sie bietet außerdem den Vorteil, dass eine Tramhaltestelle nach Straßburg 4 km entfernt ist und Sie so

### **Gies&Ruf OHG**

Weidenstraße 5/1

77933 Lahr

schnell und bequem nach Straßburg kommen. Diese ideale Kombination aus ruhiger Umgebung und guter Anbindung an die Stadt macht die Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für jeden, der die Vorzüge des städtischen Lebens schätzt, aber auch die Ruhe einer weniger belebten Umgebung genießen möchte. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Für Ihre Kleinen gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule direkt vor Ort.

## Sonstige Angaben

### Provisionsanspruch

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Gies&Ruf OHG wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Gies&Ruf OHG zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrags die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Gies&Ruf OHG gegen Rechnung zu zahlen.

[info@gies-ruf.de](mailto:info@gies-ruf.de)

### Maklercourtage

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57% inkl. MwSt.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig mit Wirksamwerden des Kaufvertrags. Die Gies&Ruf OHG ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

### Hinweis

Alle im Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Aussagen des/der Eigentümers/Eigentümerin. Unsere Angebote sind freibleibend und in dem Falle nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies unverzüglich mitteilt. Die Objektdaten haben wir von Verkäuferseite erhalten. Diese wurden von uns nicht geprüft. Unsererseits wird keine Haftung übernommen bzw. Gewährleistung auf Richtig-/Vollständigkeit dieser Angaben ausgeschlossen.

### **Gies&Ruf OHG**

Weidenstraße 5/1  
77933 Lahr

[info@gies-ruf.de](mailto:info@gies-ruf.de)



Außenansicht – PV-Anlage / Süd-Ausrichtung



Überdachte Terrasse



Gartenhäusle



Terrasse



Überdachte Terrasse





offener Wohn-Essbereich mit  
Zugang zur Terrasse





Gäste-WC







Schlafzimmer mit Ankleide (Einbauschränk)



eines von zwei Kinderzimmer



Badezimmer mit herrlichem  
Blick auf die Berge





Gies & Ruf OHG  
FINANZEN & IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

Herr Florian Gies

Gies&Ruf OHG  
Weidenstraße 5/1  
77933 Lahr

Mobil: +49 176 62 30 79 72

E-Mail: [info@gies-ruf.de](mailto:info@gies-ruf.de)



**Gies&Ruf OHG**  
Weidenstraße 5/1  
77933 Lahr

[info@gies-ruf.de](mailto:info@gies-ruf.de)