Kehl / Goldscheuer

Vielseitiges Wohnhaus mit separaten Appartements

Objektnummer: 26191173



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 726 m²

Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Auf einen Blick

Objektnummer	26191173
Wohnfläche	ca. 223 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	303.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Die Immobilie





Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Die Immobilie





Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Die Immobilie





Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Die Immobilie





Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Die Immobilie

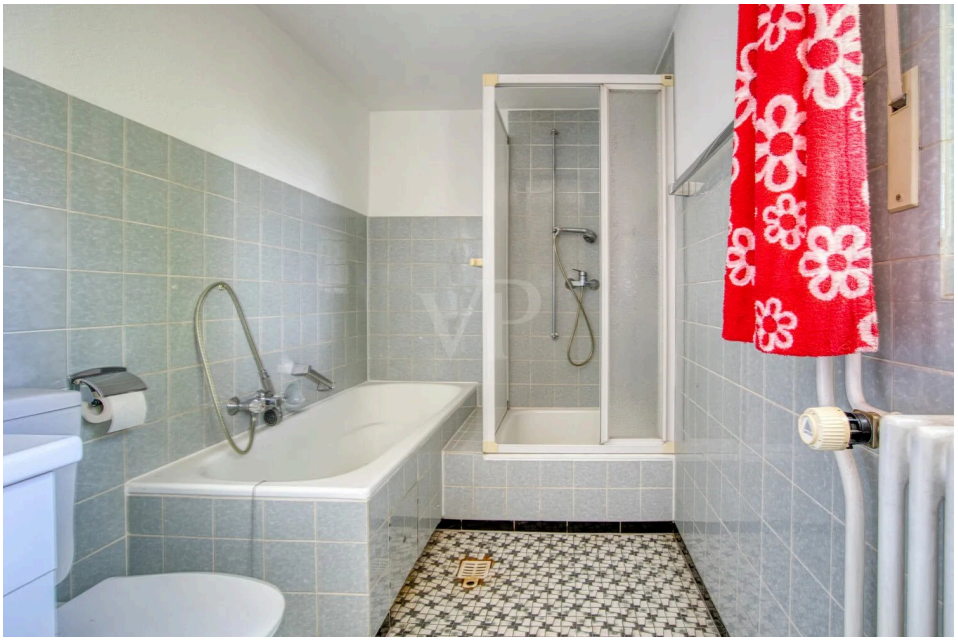




Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Die Immobilie





Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Die Immobilie





Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Die Immobilie





Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Die Immobilie





Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Immobilie ist ein historisch gewachsenes Wohnhaus, das über mehrere Bauphasen hinweg entstanden ist. Der vordere Teil des Hauses, ein charakteristisches Fachwerkhaus, wurde bereits um das Jahr 1900 errichtet. Etwa 1979/80 folgte der zwischenliegende Anbau, ehe im Jahr 1989 der hintere Anbau ergänzt wurde. Dieses stetige Wachstum verleiht dem Haus seinen individuellen Charakter und bietet zugleich eine ungewöhnlich flexible Nutzungsmöglichkeit.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 726 m² steht eine Wohnfläche von ca. 223 m² zur Verfügung, aufgeteilt in ca. 79 m² im Erdgeschoss und ca. 144 m² im Obergeschoss. Das Besondere an der Immobilie ist ihre vielseitige Nutzbarkeit: Sie eignet sich sowohl für Familien und Mehrgenerationenwohnen als auch – durch die Aufteilung in separate Appartements – für Kapitalanleger.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, eine große Küche sowie ein Wohnbereich. Dieser Bereich ist teilweise unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separates Ein-Zimmer-Appartement mit eigenem Zugang, das derzeit seit ca. zehn Jahren zu einer Warmmiete von rund 300 € vermietet ist. Ein charmanter Wintergarten sowie der Zugang in den grünen, sichtgeschützten Garten runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss gelangt man in einen Flur mit direktem Zugang zur Küche. Angrenzend an die Küche liegt ein heller Wohn- und Essbereich, von dem aus mehrere Zugänge erschlossen werden: zum großzügigen Balkon, über eine Treppe zum Wintergarten im Erdgeschoss, über eine Treppe zum ausgebauten Spitzboden sowie zum separaten Appartement. Hinter der Küche befindet sich zudem ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, eine Diele mit Abstellkammer sowie ein weiteres Schlafzimmer.

Das im Obergeschoss integrierte Ein-Zimmer-Appartement eignet sich flexibel als Kinder- oder Jugendbereich, für Familienangehörige oder zur separaten Vermietung. Es verfügt über ein Tageslichtbad mit Dusche, einen hellen Raum mit Schlaf- und Küchenbereich sowie einen Zugang zu einem eigenen Balkon mit Blick in den Garten. Beide Appartements verfügen über einen separaten Zugang und lassen sich unabhängig vom Hauptteil des Hauses nutzen oder vermieten.
Der Garten ist umlaufend sichtgeschützt und lädt zum Verweilen ein. Im gesamten Haus sind zweifach verglaste Holzfenster aus dem Jahr 1989 verbaut. Für die Warmwasserbereitung ist zusätzlich eine Solaranlage aus dem Jahr 1989 vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, ebenfalls aus dem Jahr 1989.

Mit der Kombination aus historisch gewachsener Bausubstanz, großzügigem

Raumangebot, flexibler Nutzungsmöglichkeit und einem sichtgeschützten Grundstück bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Wert auf Individualität und Gestaltungsspielraum legen – sei es zur Eigennutzung als Mehrgenerationenhaus oder als Anlageobjekt mit bestehender Vermietung und weiterem Vermietungspotenzial.

Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Goldscheuer der Stadt Kehl. Das Wohngebiet ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Das geringe Verkehrsaufkommen schafft ein Wohnumfeld, das insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv ist.

Goldscheuer ist mit rund 3.500 Einwohnern einer der größeren Stadtteile von Kehl und hat sich seinen dörflichen Charakter bewahrt. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der unmittelbaren Nähe zur Kernstadt Kehl sowie zur französischen Grenzstadt Straßburg, deren vollständige Infrastruktur in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die Nahversorgung ist im Ort vollständig abgedeckt. Zwei Vollsortimenter sowie ein Discounter sind in rund 1 Kilometer erreichbar. Ein weiterer Verbrauchermarkt liegt in rund 700 Metern Entfernung. Mehrere Bäckereien befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Eine Apotheke ist in rund 1,5 Kilometern erreichbar, weitere Apotheken sind im Kehler Stadtkern ansässig. Die hausärztliche Versorgung ist über eine ortsansässige Praxis in rund 800 Metern sichergestellt. Das Ortenau-Klinikum Kehl als nächstes Krankenhaus mit Notaufnahme liegt rund 8 Kilometer entfernt.

Für Familien stellt sich die Lage besonders praktisch dar. Die Grundschule Goldscheuer ist in rund 800 Metern fußläufig erreichbar, sodass Schulkinder den Schulweg eigenständig zurücklegen können. Zwei Kindergärten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung von rund 600 bis 800 Metern. Weiterführende Schulen befinden sich in Kehl; das Einstein-Gymnasium sowie mehrere Realschulen sind jeweils in rund 8 bis 10 Kilometern erreichbar.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist überdurchschnittlich gut. Der Bahnhof Kehl bietet in rund 10 Kilometern Entfernung Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Offenburg, Karlsruhe und Basel sowie eine direkte Straßenbahnverbindung nach Straßburg; über den ICE-Halt Offenburg bestehen Fernverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Die Anschlussstelle Appenweier der A5 ist in etwa 12 Kilometern erreichbar. Straßburg liegt rund 10 Kilometer entfernt, der Flughafen Straßburg-Entzheim in etwa 20 Kilometern und der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in rund 55 Kilometern Entfernung.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die naturnahe Lage am Rhein mit den angrenzenden Rheinauen lädt zu Spaziergängen, Rad- und Wandertouren ein. Der Rheinauenpark sowie mehrere Baggerseen in unmittelbarer Umgebung bieten im Sommer attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Straßburg mit seiner Altstadt, dem Münster sowie einem vielfältigen Kultur- und

Gastronomieangebot ist innerhalb weniger Minuten erreichbar und bereichert das Freizeitangebot deutlich.

Objektnummer: 26191173 - 77694 Kehl / Goldscheuer

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com