Kehl / Bodersweier

# Eine wunderschöne Villa für Sie

***CODICE OGGETTO: 22191151***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.200.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 334 m$^2$ • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.982 m$^2$

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 22191151 |
| Superficie netta | ca. 334 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 8 |
| Camere da letto | 6 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1982 |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.200.000 EUR |
| Casa | Villa |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2005 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | prefabbricato |
| Superficie lorda | ca. 119 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# Una prima impressione

Lassen Sie sich verzaubern von einer Villa mit einer offenen Bauweise, die durch ihre gemütliche und freundliche Atmosphäre besticht. Dieses Objekt wird größtenteils in weiß und Holz gehalten, wodurch es sehr einladend und hell wirkt. Das Objekt wurde im Jahr 1982 gebaut und 2005 renoviert. Die Wohnfläche dieser Villa beträgt 334m² und zusätzliche 120 m² Nutzfläche. Eines der Highlights dieser Villa ist zweifellos die offene Galerie, von der aus sie den gesamten offenen Wohnbereich im Erdgeschoss überblicken können. Ein weiteres Schmuckstück ist der eingelassene, überdachte Pool auf Ihrer Terrasse. Der Eingang führt Sie direkt in den großen Küchen -, Wohn- und Essbereich. Die helle Küche mit Naturholzarmaturenbrett verfügt über einen Küchenblock, an dem gekocht und gespeist werden kann. Zudem hat die Küche eine separate Vorratskammer. Der offene Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der die kalten Tage gemütlich werden lässt. Eine breite Glasfront geleitet Sie in den großflächigen Garten. An heißen Tagen bleibt Ihr Haus dank der Klimaanlage wohl temperiert. Im Erdgeschoss finden Sie 4 Schlafzimmer, 2 Bäder und ein Gäste – WC. Zwei der Schlafzimmer sind jeweils durch eine Treppe mit einem weiteren Schlafzimmer im Obergeschoss verbunden. Dies bietet sich beispielsweise sehr gut für Kinderzimmer an, wenn das Spiel – und das Schlafzimmer direkt miteinander verbunden sind. Das potentielle Elternzimmer ist direkt mit einem Bad und Ankleidezimmer versehen und verspricht Ihnen Privatsphäre. Über die Galerie erreichen Sie im Obergeschoss ein weiteres WC und 3 Schlafzimmer. Der große Balkon ist von allen drei Schlafzimmer erreichbar. Des weiteren bietet ein Schlafzimmer mit einem schönen großzügigen Fenster einen tollen Blick auf Ihre Terrasse und Ihren Garten, der von zwei imposanten Trauerweiden geziert wird. Durch eine Treppe gelangen Sie in den Keller des Objekts. Nachdem Sie dort die Sauna benutzt haben, steht Ihnen hier eine Dusche zur Verfügung. Durch das vorhandene zusätzliche Schlafzimmer, bietet sich der Keller auch perfekt als Unterkunft für Ihre Gäste. Zusätzlich verfügt der Keller über ein separates Waschzimmer, ein WC und eine Werkstatt. Zu dem Haus gehört außerdem eine Doppelgarage. Ihr Interesse wurde geweckt? Schreiben Sie mir gerne eine E-Mail. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau.

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# Dettagli dei servizi

Die Highlights im Überblick:
- alle Schlafzimmer verfügen über eine Klimaanlage
- 8 Zimmer
- 6 Schlafzimmer
- 2 Bäder
-1982 m² Grundstück
- 334 m² Wohnfläche
- 120 m² Nutzfläche
- ÖL-Heizung, Baujahr 2005
- Solaranlage
- offener Kamin
- Fußbodenheizung
- Galerie
- Großer Balkon
- Terrasse mit Pool und Glasabdeckung
- Keller mit Werkstatt
- Sauna und Partykeller
- Doppelgarage mit Wallbox
- Offene Küche
- 2-fach Verglast

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# Tutto sulla posizione

Kehl ist eine Stadt im Westen Baden-Württembergs am Rhein gegenüber von Straßburg, und etwa gleich weit von Karlsruhe (75 Kilometer) im Norden und Freiburg im Breisgau (80 Kilometer) im Süden entfernt. Sie ist nach der Kreisstadt Offenburg und hinter Lahr/Schwarzwald die drittgrößte Stadt des Ortenaukreises und bildet ein Mittelzentrum im Bereich des Oberzentrums Offenburg. Verschiedenste Ärzte, Schulformen (darunter auch die Internationale Schule) und Kindergärten sind mit guter ÖVP sowie mit dem Auto, Fahrrad zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Fußball, Leichtathletik, Handball, Schwimmen steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die gute Anbindung an die Stadt Straßburg verleihen diesem Standort zusätzliche Attraktivität: Mit ÖVP ist Straßburg innerhalb von 10 Minuten schnell erreicht. Eine gute Verkehrsanbindung bieten die Europabrücke, der Bahnhof Kehl und der Flughafen Baden – Airport, Straßbourg Airport.

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 22191151 - 77694 Kehl / Bodersweier**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilja Stürz

Lange Straße 29  Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com