77694 Kehl, Musterstraße

Zum Verkauf steht eine bekannte und gepflegte Villa in absoluter Toplage von Kehl!

Die Villa ist voll unterkellert (Gewölbekeller). Zusätzlich ist ein Dachspitz für ausreichend Stauraum vorhanden. Das angebotene Objekt erstreckt sich über 3 Etagen und besteht aus insgesamt 3 Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 443 m² Wohnfläche.

Die Immobilie mit umgebendem Garten ist ein Denkmalschutzobjekt und wurde im Jahr 1904 erbaut.

Ansprechpartner

KLEDIG & Kollegen
Kai Kreeb
Bahnhofstraße 157
74321 Bietigheim-Bissingen
0151-64842406
kai.kreeb@kledig.de
www.kledig.de

Das Objekt

- Lage
- Objektdaten
- Weitere Informationen

Lage

Das Objekt befindet sich in der großen Kreisstadt Kehl im Westen Baden-Württembergs, gegenüber von Straßburg, mit ca. 37.000 Einwohnern.

Über die B 28 ist die Anschlussstelle 54 Appenweier für die Bundesautobahn 5 zu erreichen.

Kehl bietet viele Bildungsmöglichkeiten, wie die Hochschule für öffentliche Verwaltung des Land Baden-Württemberg. Es gibt Grund-/ (Werk)Real-/ Förderschulen, sowie Gymnasien und Kindergärten. Geschäfte des täglichen Bedarfs und infrastrukturelle Einrichtungen, wie z. B. verschiedene Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und Cafés/ Bars, Fitnessstudios, Parkanlagen und Modegeschäfte sind in kürzester Zeit erreichbar.
Die folgenden Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Kehl (im Uhrzeigersinn, beginnend im Norden): Rheinau, Appenweier, Willstätt, Offenburg, Schutterwald und Neuried (alle Ortenaukreis). Im Westen bildet der Rhein die Grenze zu Frankreich mit der Hauptstadt des Elsass, Straßburg.

Die Stadt wird von den Bundesstraßen 28 (von Straßburg über den Schwarzwald (unter anderem Freudenstadt) nach Ulm) und der Landesstraße 75 (von Rastatt nach Lahr/Schwarzwald, ehemals Bundesstraße 36) durchzogen.

Über die B 28 ist die Anschlussstelle 54 Appenweier für die Bundesautobahn 5 zu erreichen.
Kehl gehört zum Tarifverbund Ortenau. Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen neben der oben erwähnten Ortenau-S-Bahn und dem Metro-Rhin mehrere Buslinien der SWEG und des DB-Tochterunternehmens SüdwestBus, unter anderem mehrere Stadtbuslinien.

Objektdaten

Erbaut: 1904

Grundstücksgröße: 1065 qm

Wohn-/Nutzfläche: 443 qm

Baulicher Zustand: Teilweise renovierungsbedüftig

Kaufpreis: 1.100.000 Euro

Derzeitige Nutzung: Büro- und Wohnungsnutzung

Mögliche Nutzung: Wohnen und Gewerbe (Praxis, Büro, usw.)

Weitere Informationen

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss wurden in Massivbauweise erstellt, das Dachgeschoss ist aus Fachwerk.
Alle drei Einheiten sind aktuell gut vermietet.
Das verhältnismäßig große Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.065 m² weißt viel Platz auf und stellt Parkierungen von ca. 15 PKW-Stellplätzen zur Verfügung, somit sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Die gesamte Immobilie wurde über die Jahre immer wieder modernisiert.

In der folgenden Auflistung sind die Modernisierungsarbeiten dargestellt:
• die Villa und die Außenparkplätze wurden vor ca. 8 Jahren für ca. 300.000 EUR renoviert,
• die Elektrizität (Elektroleitungen) wurden in den Wohneinheiten komplett für ca. 50.000 EUR erneuert,
• Duschen, Küchen, sanitäre Einrichtungen (WC) sowie Ablaufrohre wurden für ca. 50.000 EUR erneuert,
• Denkmalschutzplafond + Denkmalschutzbodenbelag wurden ebenfalls neu renoviert und frisch gestrichen (ca. 50.000 EUR),
• Die Außenfassade der Villa wurde neu gestrichen (ca. 50.000 EUR),
• Villagemauerte Wände sind ca. 45 cm breit,
• Die gesamte Villa wird über eine Öl-Heizung erwärmt, der Buderus-Brennkessel (ebenfalls renoviert mit neuem Brenner) befindet sich in einem guten Zustand, der ebenfalls regelmäßig gewartet wird,
• die komplette Dachgeschosswohnung wurde neu renoviert

Wir weisen höflich darauf hin, dass die Immobilie nicht im öffentlichen Markt angeboten wird. Für weitere Informationen (Exposé usw.) freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Wir bitten höflich um Verständnis.