

Immobilien-Exposé  
Sanierungsbedürftige Reihenhauses im  
Stadtteil Bodersweier  
(BIETERVERFAHREN)



### Objektbeschreibung

Das angebotene Reihenhauses befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Das Haus wurde 1977 in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre nur teilweise instandgehalten. Fenster und Heizung wurden bereits erneuert (1995 bzw. später), ansonsten entspricht der Zustand überwiegend dem Baujahr. Die Innenausstattung, Elektrik und Sanitäranlagen sind veraltet und erfordern eine umfassende Überarbeitung. Trotz des Sanierungsbedarfs bietet die Immobilie eine solide Grundlage, eine praktische Raumaufteilung und viele Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung, sei es als zukünftiges Eigenheim oder als Investitionsobjekt. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> auf zwei Vollgeschossen, einem nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie einem voll unterkellerten Bereich mit teilausgebautem Raum und direktem Gartenzugang bietet das Haus großzügige Flächen und Ausbaureserven. Das ca. 232 m<sup>2</sup> große Grundstück ist überschaubar und pflegeleicht – ideal für Familien, Paare oder Investoren mit Blick für Entwicklung. Eine Einzelgarage mit Flachdach ergänzt das Angebot.

Das Haus eignet sich sowohl zur Eigennutzung nach umfassender Sanierung als auch als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Kellergeschoss: • 2 Kellerräume (davon 1 Raum einfach ausgebaut mit Tageslicht und Zugang zum Garten) • Heizraum mit Tanklager (Öl-Zentralheizung, 2 × 2.000



**Objekt-Nr.: IM1494**

Fläche: 107 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 231 m<sup>2</sup>

### Ansprechpartner

**Herr Manfred Kropp**  
Ortsvorsteher  
Stadtverwaltung Kehl

E-Mail: [M.Kroop@stadt-kehl.de](mailto:M.Kroop@stadt-kehl.de)

### Anbieter

Stadt Kehl am Rhein

powered by



Liter Tanks)• FlurErdgeschoss:• Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten• Küche• Gäste-WC• Flur• Kleines Podest mit Treppenabgang zum GartenObergeschoss:• 3 Schlafzimmer• Badezimmer mit WC• Flur• BalkonDachgeschoss:• Nicht ausgebaut (Dach ist undicht)Ausstattung & Merkmale:• Massive Bauweise (1977)• Ca. 107,20 m² Wohnfläche• Ca. 232 m² Grundstücksfläche• Satteldach (nicht ausgebaut)• Unterkellert mit teilweisem Ausbau• Öl-Zentralheizung (1995 erneuert)• Fenster (1995 erneuert)• Einzelgarage (massiv, eingeschossig, Flachdach)• Balkon und Garten mit direktem Zugang vom Haus• Sockelputz außen• Teilweise Erneuerung der Leitungen

Fakten

Nutzung / Objektart	Doppelhaus
Größe	107 qm
Grundstücksgröße	231 qm
Baujahr	1977
Objektzustand	niedrige Ausstattung
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1

Ausstattung

- ✔ Dusche
- ✔ Gäste WC
- ✔ voll unterkellert
- ✔ Einbauküche
- ✔ Massivhaus
- ✔ Stellplatz
- ✔ Balkon
- ✔ Garten
- ✔ Garage
- ✔ Badewanne

Energie

✔	Ölheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Effizienzklasse	G - weniger als 250 kWh/(m² a)
Energieverbrauch	239,8 kWh/(m² a)