



Exklusives Mehrfamilienhaus in Kehl-Bodersweier

Ihre sichere Kapitalanlage

- **Objekttyp:** Mehrfamilienhaus
- **Standort:** Bodersweier (Stadtteil von Kehl)
- **Baujahr:** 2022
- **Wohnfläche:** 640,45 m² (inkl. 50 % Terrassen/Balkone)
- **Grundstücksgröße:** 859 m²
- **Einheiten:** 9 Wohneinheiten
- **Stellplätze:** 9 KFZ-Stellplätze



RAUMVERSTEHER

Wohnungsaufteilung

3x

2-Zimmer-Wohnungen

4x

3-Zimmer-Wohnungen

2x

4-Zimmer-Wohnungen



RAUMVERSTEHER

Highlights der Immobilie

Moderne Ausstattung

Alle Wohnungen verfügen über Einbauküchen, Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss, Balkone oder Terrassen sowie hochwertige Vinylböden.

1

Energieeffizient

Das Gebäude wurde nach KfW-55-Standard errichtet und bietet eine effiziente Wärmeversorgung durch eine Kombination aus Wärmepumpe (30 %) und Gas-Zentralheizung (70 %).

2

Attraktive Lage

Bodersweier ist ein charmantes Fachwerkdorf mit historischem Ortskern und bietet eine hervorragende Verbindung zur Stadt Kehl (6 km) sowie nach Frankreich.

3



RAUMVERSTEHER

Aktuelle Mieteinnahmen

- Wohnraum: 53.688 € p.a.
- Stellplätze: 2.700 € p.a.
- Küchen: 5.400 € p.a.
- Gesamt: 61.788 € p.a.

	Stockwerk	Zimmer	Terrasse/ Balkon	€/m²	Kaltmiete gerundet	Küche	NK/m²	NK gerundet	Warmmiete	Stellplatz
WE 1	EG		3 Terrasse	6,83	556,00	50,00	3,00	244,00	850,00	25,00
WE 2	EG		2 Terrasse	6,83	353,00	50,00	3,00	155,00	558,00	25,00
WE 3	EG		3 Terrasse	6,83	527,00	50,00	3,00	231,00	808,00	25,00
WE 4	1.OG		4 Balkon	6,83	651,00	50,00	3,00	286,00	987,00	25,00
WE 5	1.OG		2 Balkon	6,83	335,00	50,00	3,00	147,00	532,00	25,00
WE 6	1.OG		3 Balkon	6,83	533,00	50,00	3,00	234,00	817,00	25,00
WE 7	2. OG		4 Balkon	6,83	651,00	50,00	3,00	286,00	987,00	25,00
WE 8	2. OG		2 Balkon	6,83	334,00	50,00	3,00	147,00	531,00	25,00
WE 9	2. OG		3 Balkon	6,83	534,00	50,00	3,00	235,00	819,00	25,00
Summe										
				Kaltmiete/Monat	4.474,00 €	450,00				225,00
				Kaltmiete/Jahr	53.688,00 €	5400,00				2700,00



Kaufpreis

- Gesamtpreis: 1.949.995 €
- Gebäude: 1.859.995 €
- Stellplätze: 90.000 €



RAUMVERSTEHER

Ausstattung



Bäder

Bodentiefe Duschen, teilweise Tageslichtbäder, moderne Fliesenspiegel (1,20 m Höhe), helle Farbtöne.



Fenster

Energetische Verglasung, teilweise elektrische Rollläden.



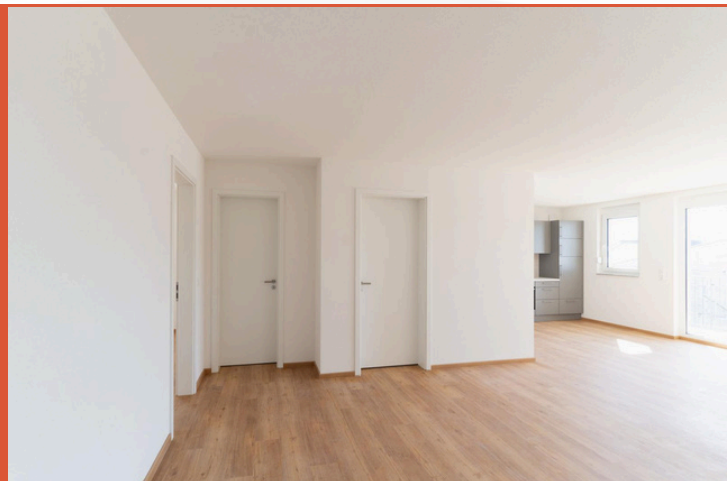
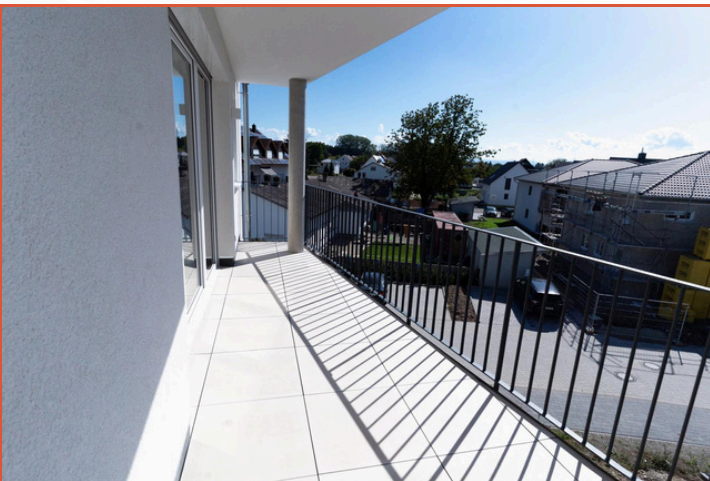
Heizung

Fußbodenheizung, unterstützt durch Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.



Abstellräume

Außenabstellräume für Fahrräder und mehr.



Vorteile für Investoren

Sofortige Rendite

Alle Einheiten sind vollständig vermietet.



Langfristige Sicherheit

Die Einheiten sind bereits in Teileigentum aufgeteilt, was einen späteren Einzelverkauf erleichtert.



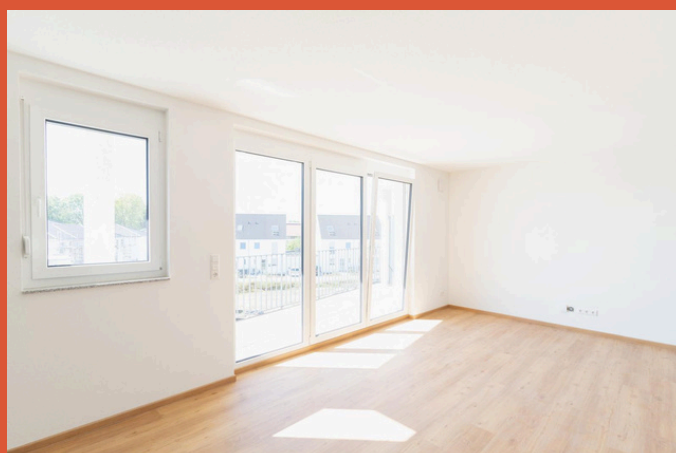
Mietsteigerungspotenzial

Nach Ablauf des Sozialbauprogramms 2031 können die Mieten an das Marktniveau angepasst werden.



Attraktive Lage

Nähe zu Kehl und Frankreich, ideal für Pendler und Naturliebhaber.



Ansicht Ost



Ansicht West

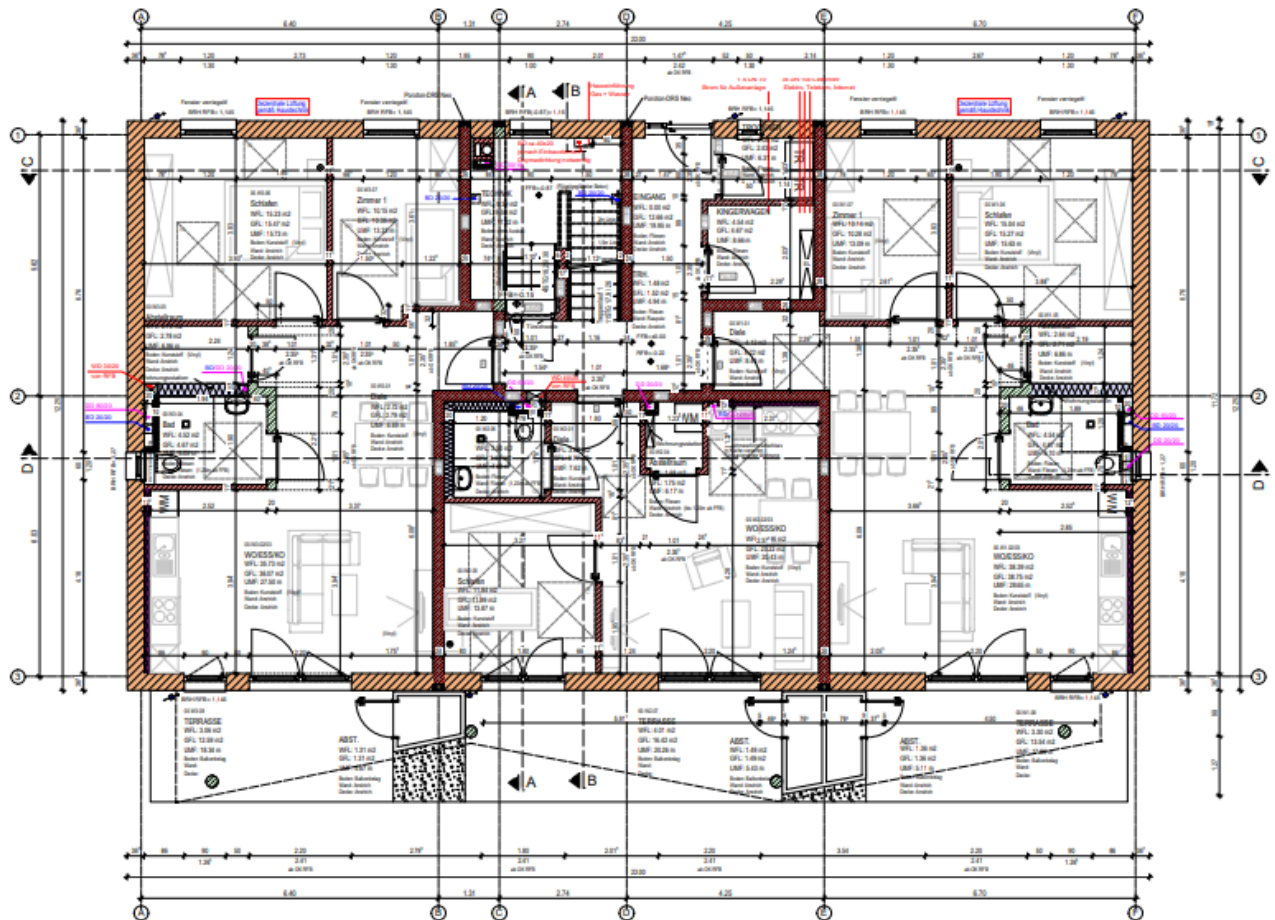


Ansicht Süd

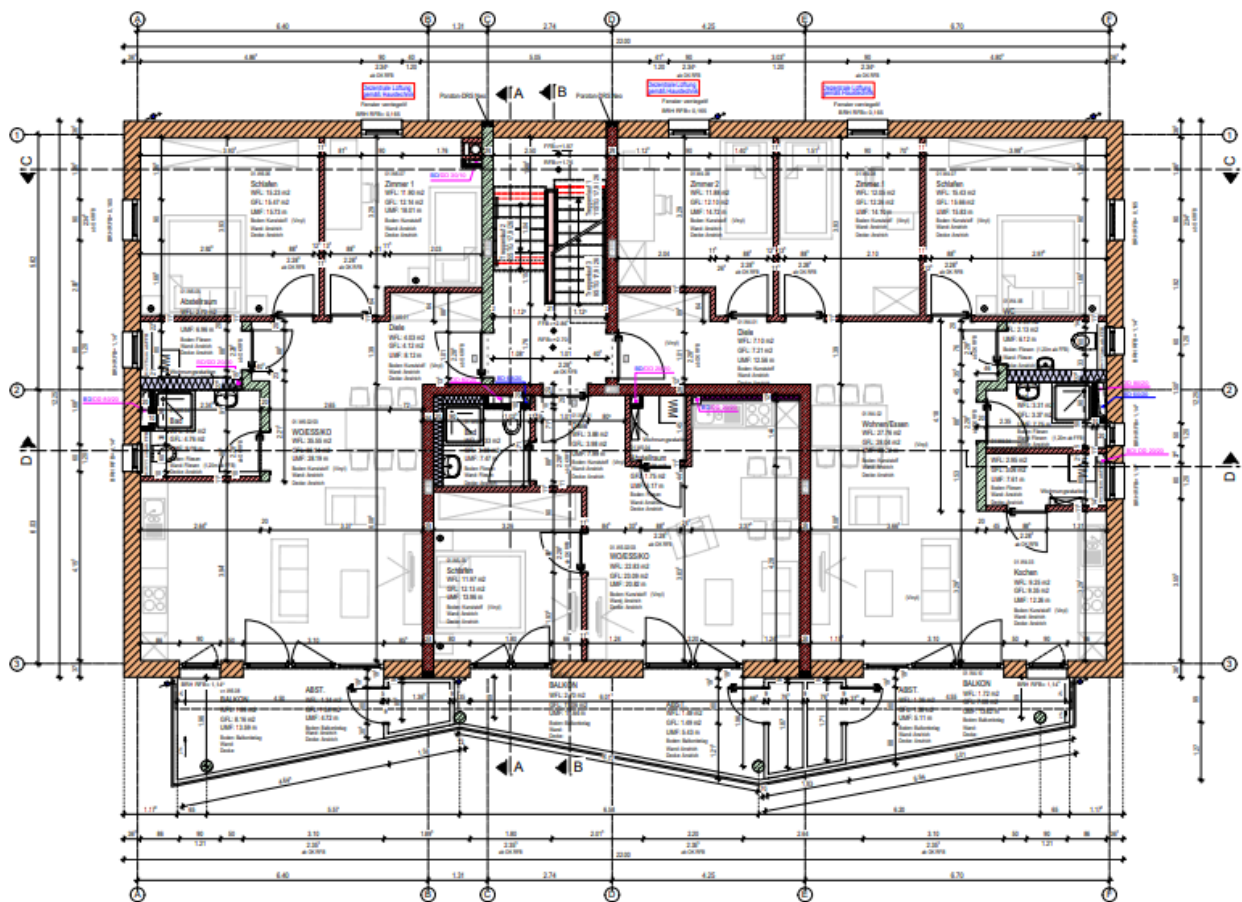
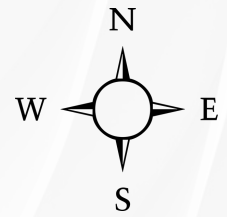


Ansicht Nord

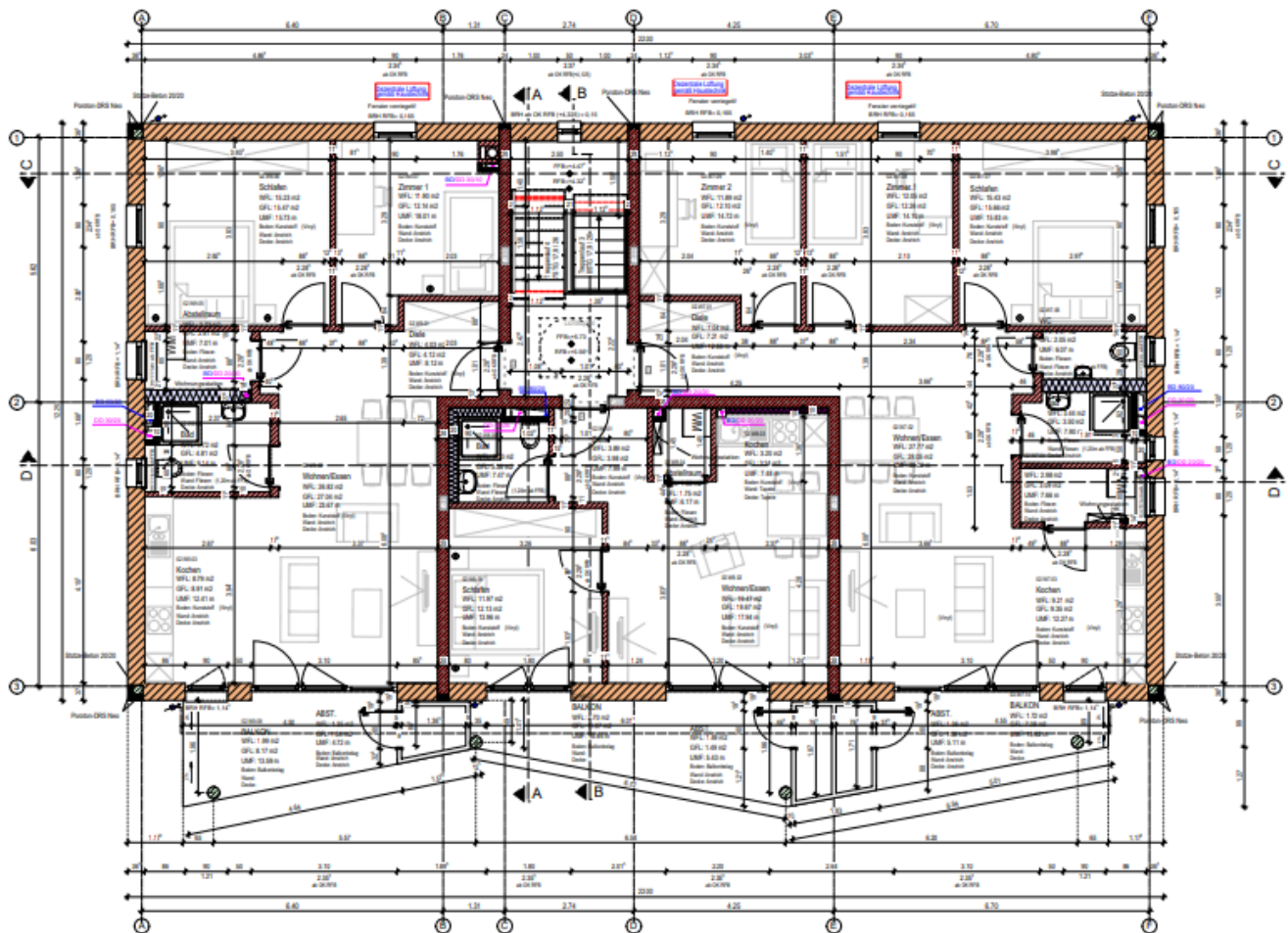
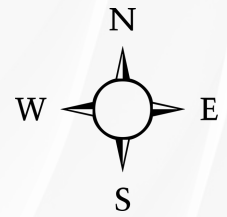


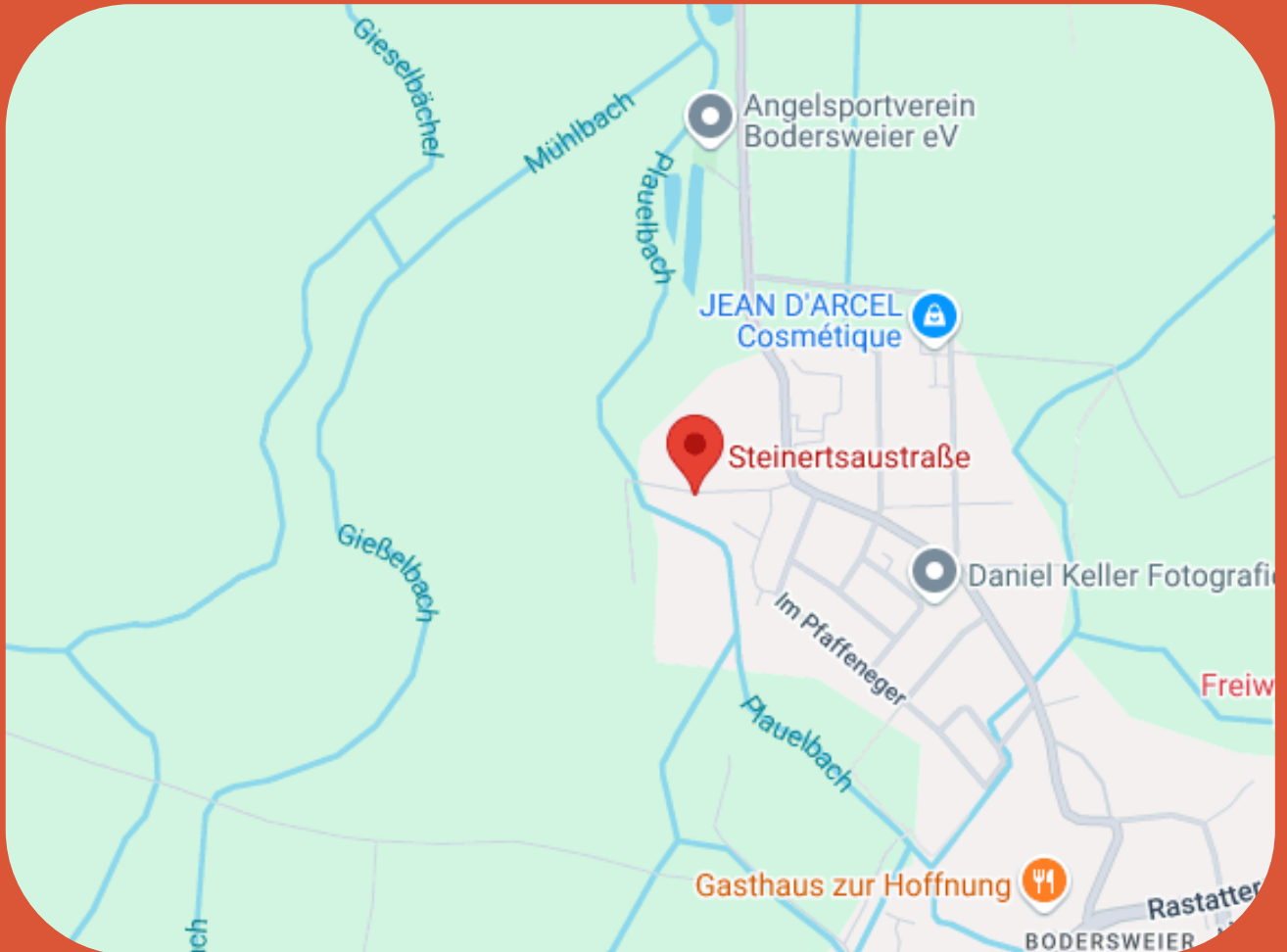


Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG





Lage

Kontakt

Der Raumverstehher

Telefon & Whatsapp

+49 179 48 99 793

Email: info@raumverstehher.com

Adresse

**Eugen Fahrenbruch
Untere Buchstraße 5
76751 Jockgrim**



📞 +49 179 48 99 793

✉ info@raumverstehher.com

🌐 raumverstehher.com