



## Exklusives Mehrfamilienhaus in Kehl-Bodersweier

### Ihre sichere Kapitalanlage

- **Objekttyp:** Mehrfamilienhaus
- **Standort:** Bodersweier (Stadtteil von Kehl)
- **Baujahr:** 2022
- **Wohnfläche:** 640,45 m<sup>2</sup> (inkl. 50 % Terrassen/Balkone)
- **Grundstücksgröße:** 859 m<sup>2</sup>
- **Einheiten:** 9 Wohneinheiten
- **Stellplätze:** 9 KFZ-Stellplätze

# Wohnungsaufteilung

3x

2-Zimmer-Wohnungen

4x

3-Zimmer-Wohnungen

2x

4-Zimmer-Wohnungen

# 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 charmautes Fachwerkdorf mit historischem Ortskern und bietet eine hervorragende Verbindung zur Stadt Kehl (6 km) sowie nach Frankreich.

3



# 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	€/m <sup>2</sup>	Kaltmiete gerundet	Küche	NK/m <sup>2</sup>	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

Boden tiefe 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.



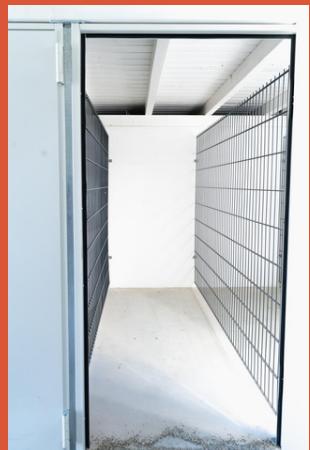
## Mietsteigerungspotenzial

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



## Attraktive Lage

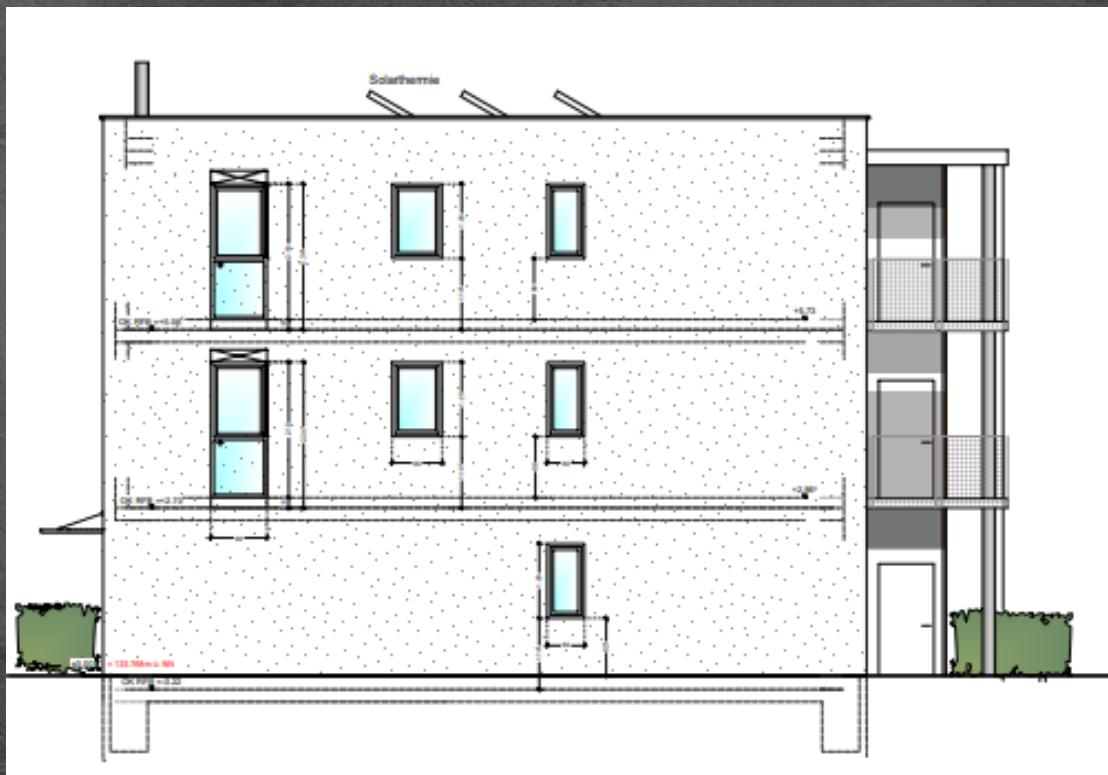
Nähe zu Kehl und Frankreich, ideal für Pendler und Naturliebhaber.



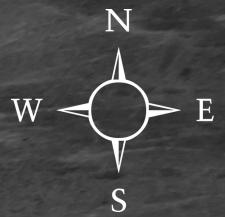
# Ansicht Ost



# Ansicht West



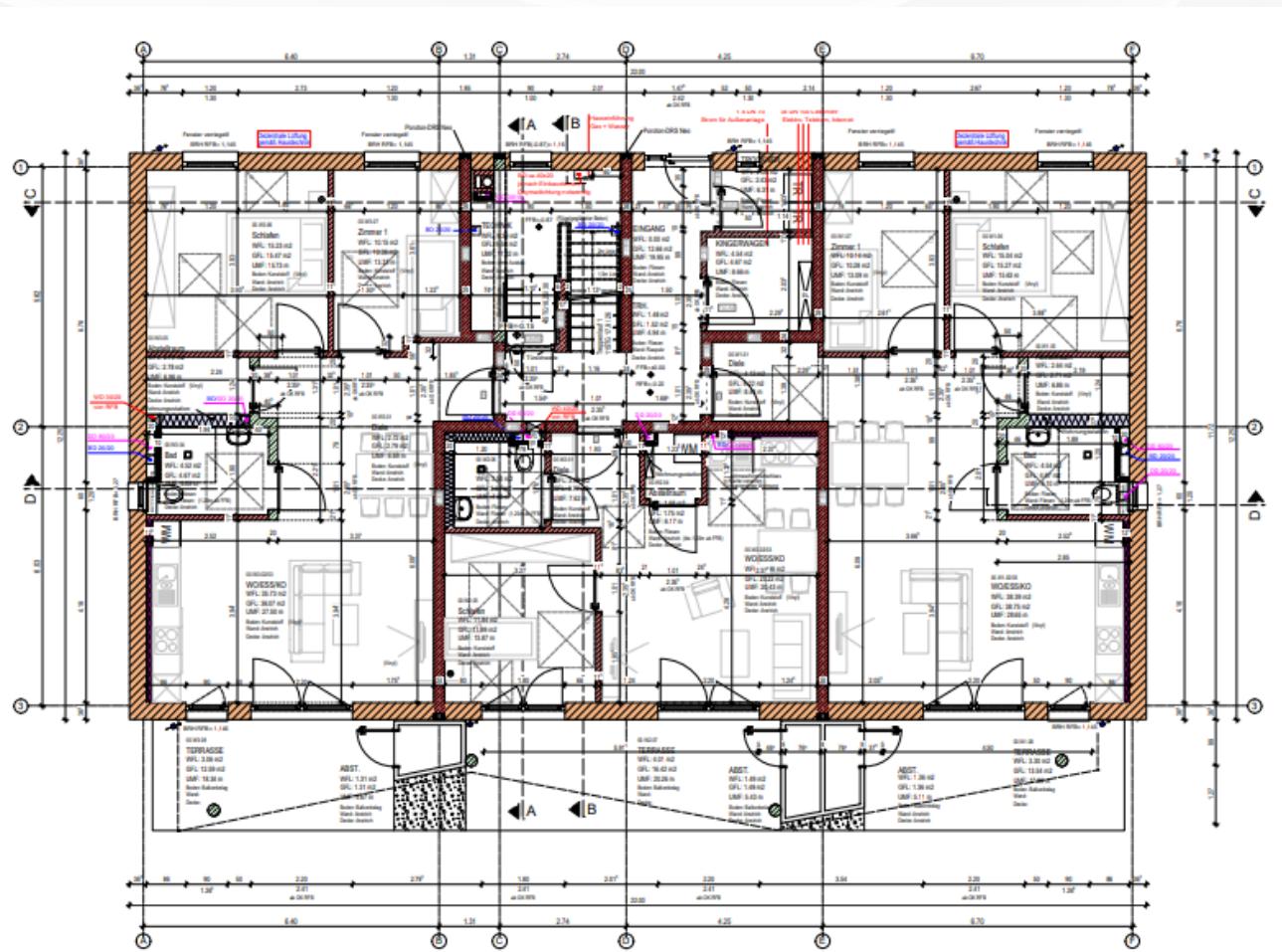
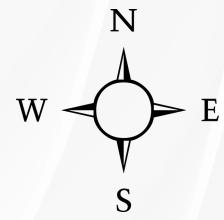
# Ansicht Süd



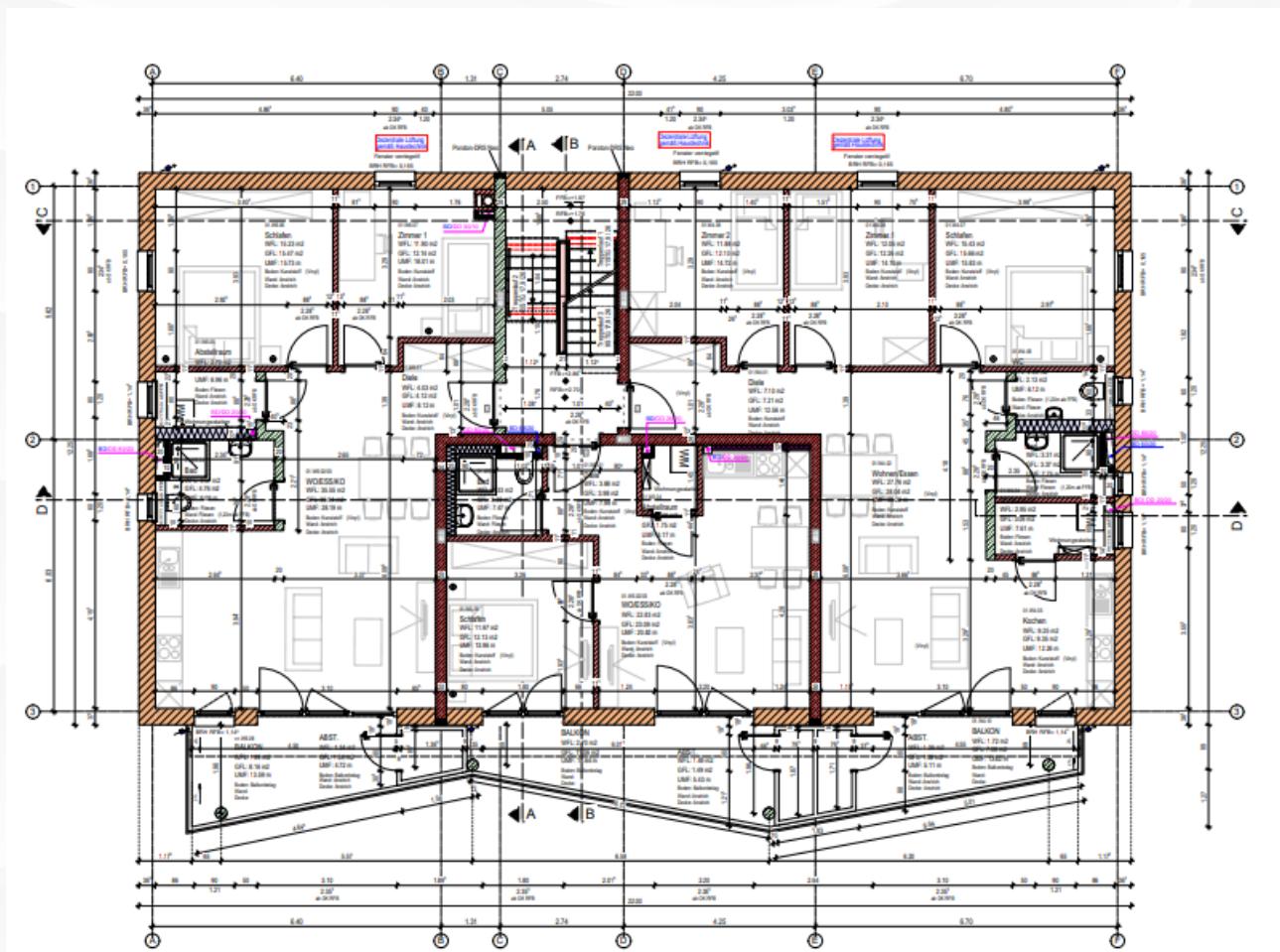
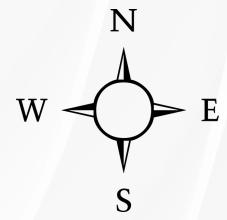
# Ansicht Nord



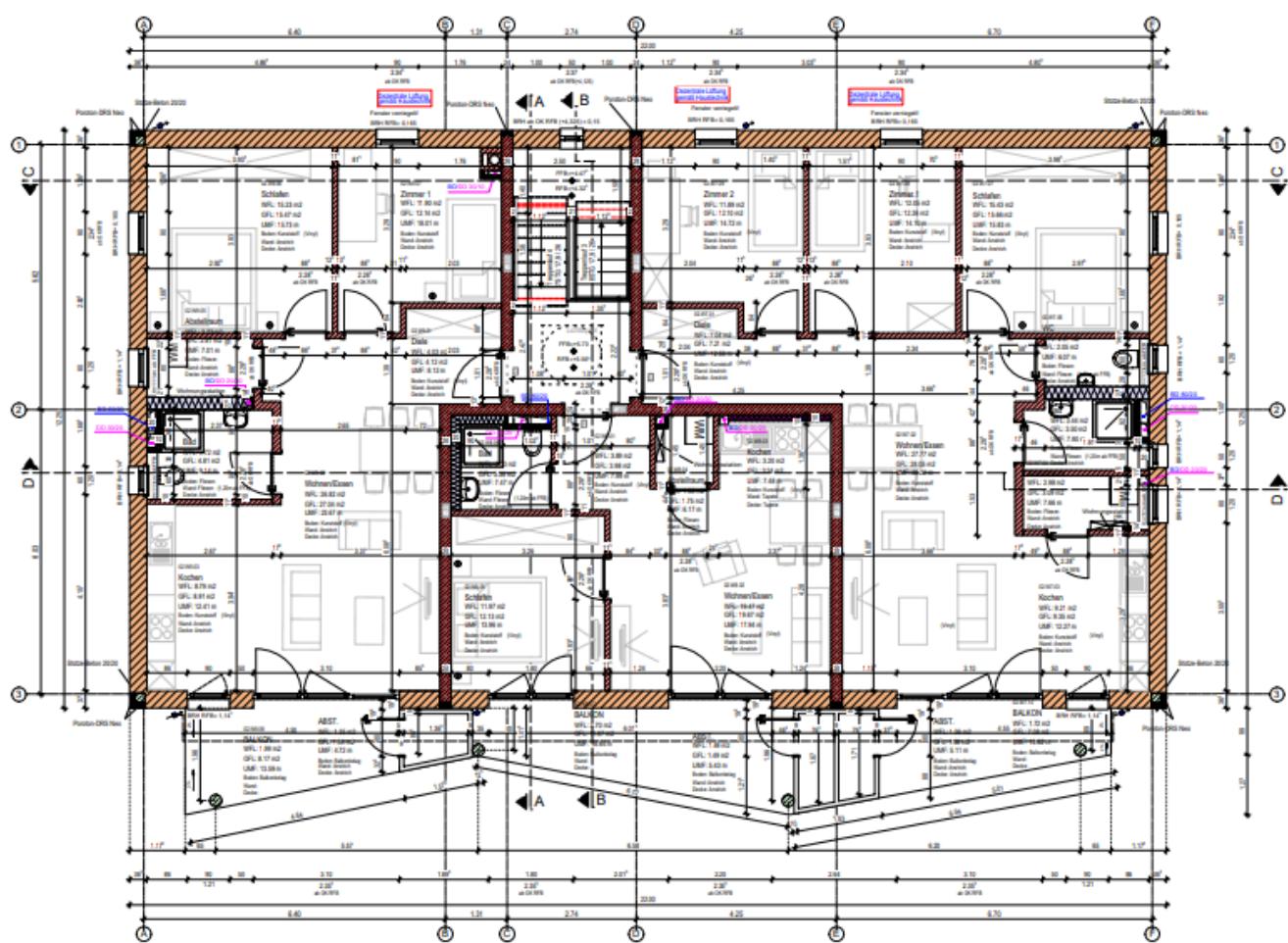
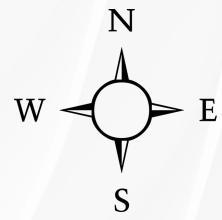
# Grundriss EG

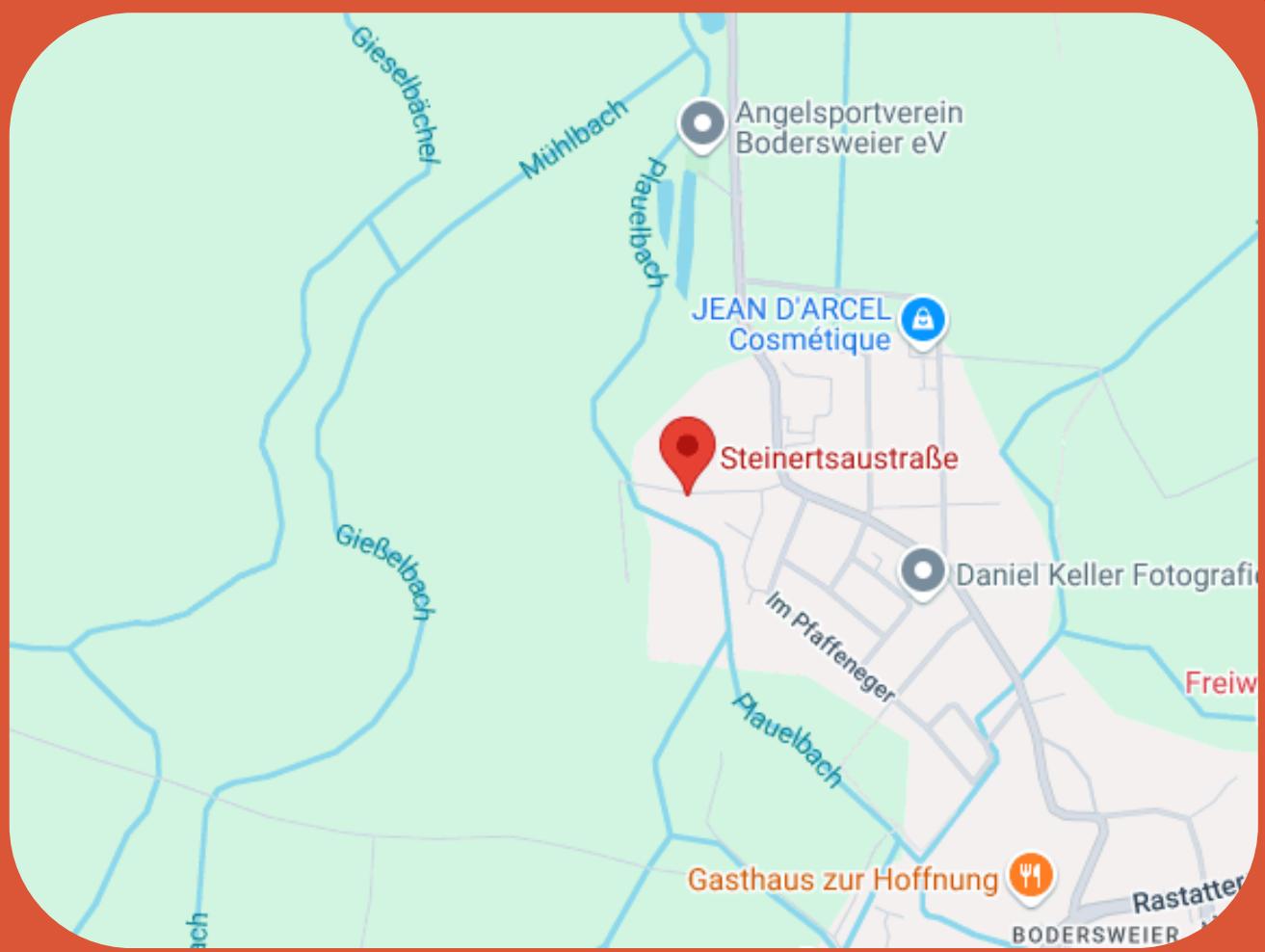


# Grundriss 1. OG



# Grundriss 2. OG





# Lage

# Kontakt

---

Der Raumverstehrer

Telefon & Whatsapp

**+49 179 48 99 793**

Email: [info@raumverstehrer.com](mailto:info@raumverstehrer.com)

Adresse

**Eugen Fahrenbruch**  
**Untere Buchstraße 5**  
**76751 Jockgrim**

