

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kehl

**W01: 3-Zimmer-Wohnung | Neubau 2026 | KFW40 QNG |  
5% Degressive-Afa | 5% Sonderabschreibung**



**7 WOHNHEITEN  
KFW-FÖRDERUNG  
DEGRESSIVE AFA & SONDER AFA**

Objekt-Nr. **OM-327134**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **324.300 €**

Ansprechpartner:  
JUL.VIN GmbH

Vogesenstraße 30  
77694 Kehl  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025
Zimmer	3,00
Wohnfläche	69,19 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die JUL.VIN GmbH präsentiert stolz ihr Neubauprojekt im Herzen von Kehl-Marlen.

Hier entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit drei Stockwerken, das sechs Dreizimmerwohnungen und eine Zweizimmerwohnung umfasst.

Fertigstellung ist voraussichtlich Q2/2026.

Besonders Kapitalanleger profitieren von enormen Steuervorteilen.

Ihre TOP3 Vorteile:

- 5% Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG
- 5% degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA)
- 150.000€ KfW Förderdarlehen ab 2,30% p.a.

Informieren Sie sich über die neuen Abschreibungsregeln, die Ihnen als Anleger signifikante Steuervorteile bieten können.

Nutzen Sie diese Möglichkeiten, um Ihre Steuerlast effizient zu optimieren und Ihr Vermögen strategisch zu verwalten.

**KOMPAKTER & NACHHALTIGER NEUBAU**

Die Bauausführung erfüllt alle Kriterien der KfW 40 QNG-Energieeffizienzklasse.

Somit ist der Bau überdurchschnittlich energiesparend, nachhaltig und umweltschonend. Dies hat die Folge, dass durch die energieeffiziente und hochwertige Bauweise ihre zukünftigen laufenden Betriebskosten sehr geringgehalten werden.

Jede Wohnung bietet eine hochmoderne Ausstattung, die sowohl Energieeffizienz als auch Wohnkomfort in den Mittelpunkt stellt. Dank einer integrierten Photovoltaikanlage, die mit einer Wärmepumpe verbunden ist, genießen Sie eine zuverlässige Versorgung mit regenerativ erzeugtem Strom. Dieses innovative System deckt den Großteil Ihres Energiebedarfs ab und ermöglicht Ihnen eine erhebliche Reduktion Ihrer Nebenkosten – sparen Sie bis zu 60% im Vergleich zu herkömmlichen Wohnungen!

## Ausstattung

Die Ausstattung der 3-Zimmer-Wohnung im Überblick:

- Fläche: Ca. 69 m<sup>2</sup>, vereint Funktionalität mit elegantem Design
- Bodenbeläge: Hochwertiges Vinyl und moderne Fliesen
- Wände: Weiß verputzte Wände schaffen ein einladendes Ambiente
- Fenster: Dreifach verglaste Kunststofffenster für optimale Dämmung
- Rollläden: Elektrische Rollläden für ein Maximum an Komfort und Sicherheit
- Heizung: Innovative Bodenheizung sorgt für wohlige Wärme in jedem Raum
- Wohn- und Essbereich:
  - Offene Gestaltung für kulinarische Entfaltung und gemütliche Stunden
  - Praktischer Abstellraum
- Badezimmer:

- Ausgestattet mit hochwertigen Sanitärarmaturen
- Bodentiefe Dusche für tägliche Wellnessmomente
- Terrasse:
  - Ca. 8 m<sup>2</sup> Fläche, zugänglich vom Wohnbereich
  - Exklusiver Rückzugsort für entspannende Stunden und gesellige Zusammenkünfte
- Parkmöglichkeiten:
  - Eigener Außenstellplatz
  - Separate Abstellbox neben dem Gebäude für zusätzlichen Stauraum

Weitere Angaben

- Garagen/Stellplätze: 1
- Verfügbar ab: Voraussichtlich Mitte 2026
- Objektzustand: Erstbezug
- Qualität der Ausstattung: Gehoben
- Bodenbelag: Fliesen
- Kaufpreis für Garagen/Stellplätze: 10.000,00 €
- Grundstücksfläche: Ca. 440 m<sup>2</sup>

Energie

- Wesentliche Energieträger: Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse: A+
- Heizungsart: Fußbodenheizung

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad

## Lage

Unser aktuelles Projekt befindet sich in Kehl-Marlen.

- Kehl ist ein attraktiver Immobilienstandort aufgrund seiner Lage direkt an der Grenze zu Frankreich, was kulturelle und wirtschaftliche Vorteile bietet.
- Die Nähe zu Straßburg eröffnet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.
- Kehl punktet zudem mit hoher Lebensqualität durch viele Grünflächen und Freizeitangebote, sowie einem wachsenden Immobilienmarkt, der gute Investitionschancen bietet.
- Die Region bietet auch zahlreiche Bildungs- und Kulturangebote sowie Möglichkeiten zur Erholung in der Natur.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

**KFW 40 QNG**



**FERTIGSTELLUNG Q2/2026**



[www.jul.vin](http://www.jul.vin)  
**+49 179 48 99 793**

**KEHL-MARLEN**

**3-ZIMMER-WOHNUNG**

**ERDGESCHOSS**

**EINHEIT: WO1**

**3**



Zimmer

**69**



Wohnfläche

**1 x 10.000€**



Stellplatz

**324.300€**

Keine Käuferprovision

**KFW 40 QNG**



**FERTIGSTELLUNG Q2/2026**



[www.jul.vin](http://www.jul.vin)  
**+49 179 48 99 793**

**KEHL-MARLEN**

**KFW FÖRDERUNG  
AB 2,30%**

**BIS ZU  
150.000 EURO  
JE WOHNUNG**

bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu  
10 Jahre Zinsbindung

# Exposé - Galerie

**KFW 40 QNG**



**FERTIGSTELLUNG Q2/2026**



[www.jul.vin](http://www.jul.vin)  
**+49 179 48 99 793**

**KEHL-MARLEN**

**5% DEGRESSIVE  
ABSCHREIBUNG**

**5% SONDER  
ABSCHREIBUNG**

**10% ABSCHREIBUNG IM  
ERSTEN JAHR  
ENORME  
STEUERVORTEILE**

**KFW 40 QNG**



**FERTIGSTELLUNG Q2/2026**



[www.jul.vin](http://www.jul.vin)  
**+49 179 48 99 793**

**KEHL-MARLEN**

**#WÄRMEPUMPE  
#BODENHEIZUNG  
#NEUBAU  
#PV-ANLAGE  
#GEWÄHRLEISTUNG  
#STELLPLATZ**

**OHNE  
MAKLERPROVISION**



# Exposé - Galerie



## OBJEKT IN KEHL-MARLEN

Geschoss	Nummer	Art	Fläche m <sup>2</sup>	Balkone 50%	Gesamt m <sup>2</sup>	Stellplatz	Status	Kaufpreis
EG	W01	3 Zimmer Whg	63,49	5,70	69,19	1	zu verkaufen	324.300 €
EG	W02	3 Zimmer Whg	63,10	6,06	69,16	1	zu verkaufen	324.300 €
1.OG	W03	3 Zimmer Whg	51,75		51,75	1	zu verkaufen	244.400 €
1.OG	W04	2 Zimmer Whg	36,01		36,01	1	zu verkaufen	169.200 €
1.OG	W05	3 Zimmer Whg	51,62		51,62	1	zu verkaufen	244.400 €
DG	W06	3 Zimmer Whg	51,62	4,29	55,91	1	verkauft	263.200 €
DG	W07	3 Zimmer Whg	54,67	4,29	58,96	1	zu verkaufen	277.300 €

Angebot der JULVIN GmbH | Untere Buchstr. 5 | 76751 Jockgrim | TEL 0179/4899793



 KEHL-MARLEN

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

**KFW 40 QNG**



**FERTIGSTELLUNG Q4/2025**



**KEHL-MARLEN**

**KFW FÖRDERUNG  
AB 2,30%**

**BIS ZU  
150.000 EURO  
JE WOHNUNG**



**www.jul.vin  
+49 179 48 99 793**

**bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu  
10 Jahre Zinsbindung**

KfW 40 QNG Wohnung in Kehl 03

**KFW 40 QNG**



**FERTIGSTELLUNG Q4/2025**



**KEHL-MARLEN**

**5% DEGRESSIVE  
ABSCHREIBUNG**

**5% SONDER  
ABSCHREIBUNG**



**www.jul.vin  
+49 179 48 99 793**

**10% ABSCHREIBUNG IM  
ERSTEN JAHR  
ENORME  
STEUERVORTEILE**

KfW 40 QNG Wohnung in Kehl 04



# Exposé - Grundrisse

**KFW 40 QNG**



**FERTIGSTELLUNG Q4/2025**



**KEHL-MARLEN**

**#WÄRMEPUMPE**  
**#BODENHEIZUNG**  
**#NEUBAU**  
**#PV-ANLAGE**  
**#GEWÄHRLEISTUNG**  
**#STELLPLATZ**



**www.jul.vin**  
**+49 179 48 99 793**

**OHNE**  
**MAKLERPROVISION**

KfW 40 QNG Wohnung in Kehl 05