



## **FREUDE AM WOHNEN IN KEHL-MARLEN**

**NEUBAU EINES HAUSES MIT  
FÜNF ATTRAKTIVEN  
EIGENTUMSWOHNUNGEN**



## IHR STARKER PARTNER FÜR IHR NEUES ZUHAUSE

---

Für die Planung und Errichtung Ihres neuen Zuhauses in Kehl-Marlen haben wir unsere ganze Erfahrung in die Waagschale geworfen:

Die Ruder Wohnbau GmbH entwickelt, baut und verkauft seit über 35 Jahren Lebensräume zum Wohlfühlen. Mit sehr viel Erfahrung, Kompetenz und Kreativität planen wir urbane Mehrfamilienhäuser mit zeitgemäßen Eigentumswohnungen sowie variable Reihen- und Doppelhäuser. Wir bieten Ihnen einen hohen Bauqualitätsstandard und halten Terminversprechen ein – Sie können sich auf das persönliche Engagement unserer Mitarbeiter verlassen. Unser Antrieb ist Ihre Zufriedenheit, Ihre Bedürfnisse und Wünsche stehen bei uns im Mittelpunkt.

Die Wohnungen in Kehl-Marlen sind besonders interessant für Singles, Paare und Menschen, die Barrierefreiheit wünschen.

**ruder**wohnbau   
SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN

# RUDER WOHNBAU GMBH-VERTRAUENSPAKET UNSER SICHERHEITSFUNDAMENT FÜR SIE



## 1. ABSICHERUNG VON ANFANG AN

- **Begleitung in jeder Phase**

Unterstützung bei der optimalen Immobilienfinanzierung durch externe Berater.

Besichtigung der Ausstattungsmöglichkeiten bei uns im Haus oder unseren Lieferanten.

Koordination der Sonderwünsche und übersichtliche Kostenaufstellung.

Umfassende Betreuung beim Kaufvertragsabschluss und Notartermin.

- **Absicherung nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**

Gesetzliche definierte Ratenhöhen und vorgegebener Zahlungsplan.

Fälligkeit der Raten gemäß Baufortschritt.

Keine Vorleistungen = kein Risiko für Sie.

Absicherung der Bauzeit durch unsere Bauleistungsversicherung.

- **Festpreis-Garantie**

Klar definierte Leistungen und ausführliche Baubeschreibung.



## 2. FERTIGSTELLUNG

- **Professionelles Qualitätsmanagement**

Langjährige Erfahrung in der Bauleitung = konsequente Umsetzung der Qualitätsstandards auf der Baustelle.

Internes Qualitätsmanagement mit regelmäßigen Durchgängen und Kontrollen durch speziell geschultes Personal auf der Baustelle.

- **Garantierter Fertigstellungstermin**

Garantierter Fertigstellungstermin im Kaufvertrag.

Sorgfältig ausgearbeitete Terminplanung der Projektleiter.

- **Abnahme**

Vorbegehung zur Qualitätsprüfung und Abnahme mit rechtzeitiger schriftlicher Ankündigung.

- **Dokumentationsunterlagen**

Wesentliche Informationen zum Umgang und zur Werterhaltung Ihrer Immobilie sowie zu den Ausstattungsdetails.

Aufstellung aller am Bau beteiligten Firmen und wichtige Hinweise.



## 3. GEWÄHRLEISTUNG

- **Gesetzlicher Gewährleistungszeitraum (5 Jahre)**

Sorgfältige Dokumentation aller Details im Abnahmeprotokoll.

Beginn der Gewährleistungsfrist ab Bauabnahme.

- **Einsatz von langlebigen Markenprodukten**

Installation von qualitätsgeprüften Materialien.

Langjährige Zusammenarbeit mit namhaften Herstellern und Lieferanten = optimale Voraussetzung für ein nachhaltiges Ergebnis.

- **Kompetenter Ansprechpartner im Gewährleistungszeitraum**

Erfahrene Kollegen von unserem Qualitätsmanagement stehen Ihnen in der 5-jährigen Gewährleistungsphase zur Seite.

## **KEHL-MARLEN – SCHNELL IM GRÜNEN, SCHNELL IN STRASSBURG**

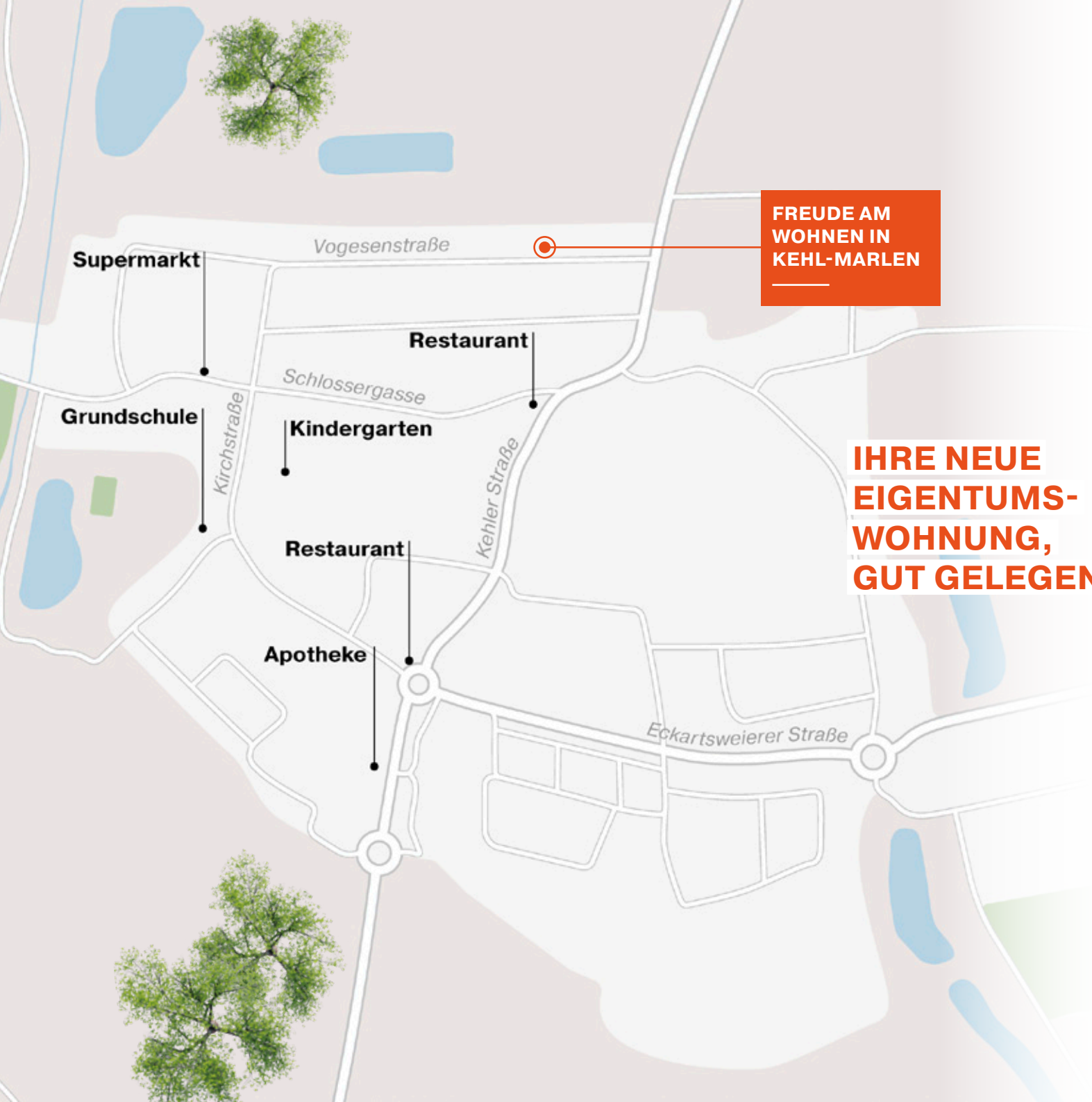
---

Machen Sie es sich komfortabel. Wir bauen für Sie in Marlen helle, moderne und barrierefreie Wohnungen mit Carports und Stellplätzen. Es entstehen verschiedene Wohnungen mit unterschiedlichen Größen ganz nach Ihrem Bedarf.

Sie suchen eine sichere Kapitalanlage oder möchten sich hin zu einem barrierefreien, modernen Wohnen verändern? Dann sind Sie hier genau richtig. Großzügige, neue Wohnungen mit großen Balkonen oder Terrasse mit Gartenanteil warten auf Sie. Energieeffizient durch Luft-/Wärmepumpe, KfW 55, Kellerräume auf EG-Niveau, Fahrradabstellraum. Jede Wohnung verfügt über Fußbodenheizung, geflieste, begehbare Duschen, Parkett- oder modernen Vinylboden, Videosprechanlage.

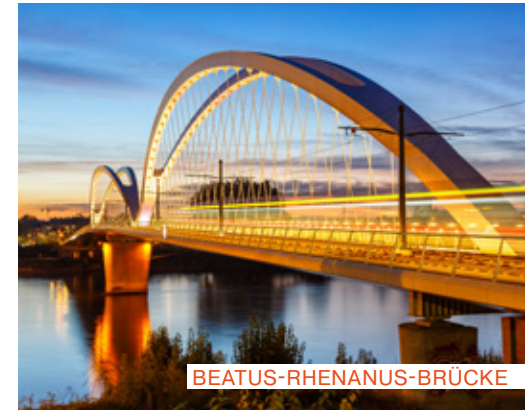






**FREUDE AM  
WOHNEN IN  
KEHL-MARLEN**

**IHRE NEUE  
EIGENTUMS-  
WOHNUNG,  
GUT GELEGEN**



BEATUS-RHENANUS-BRÜCKE



STRASSBURG

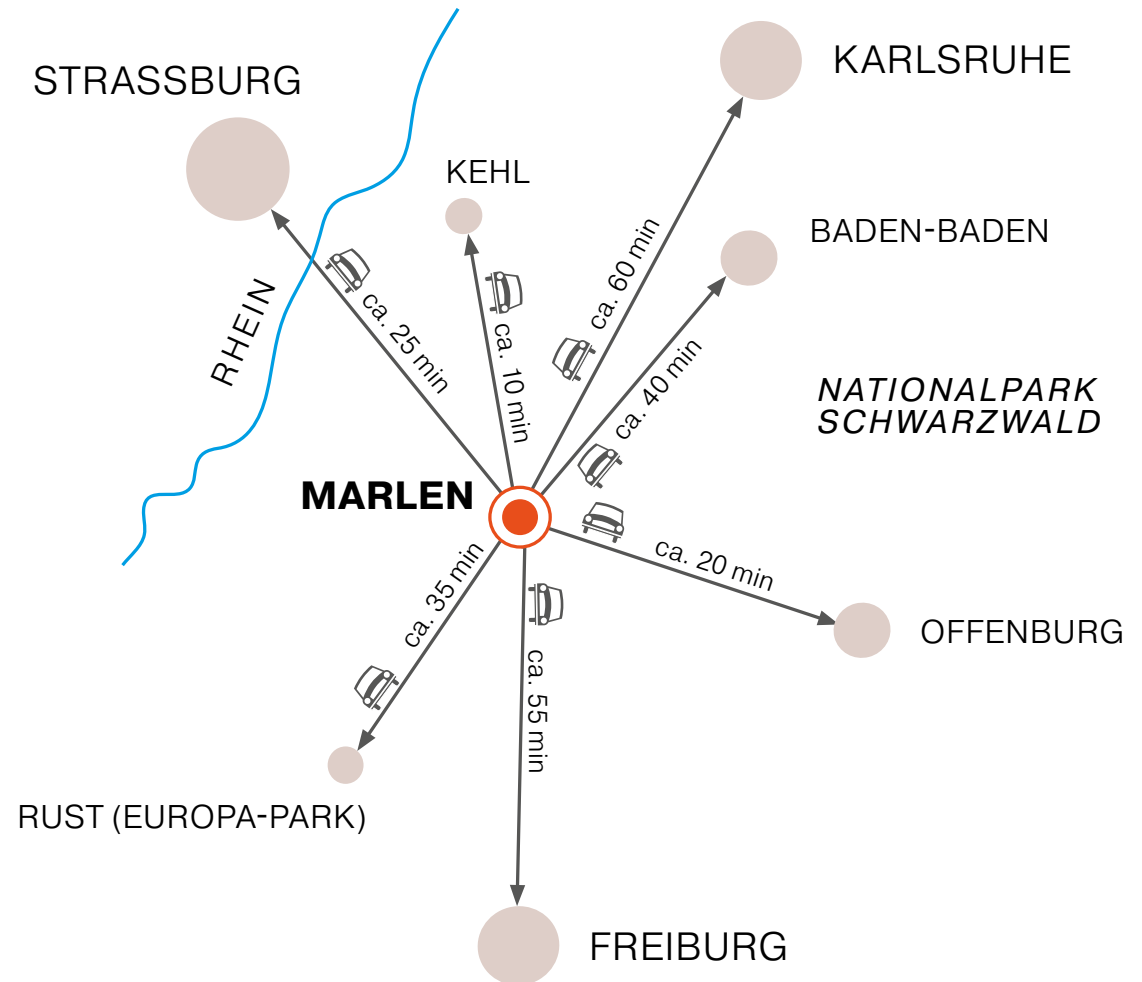


STRASSBURGER MÜNSTER

# SCHÖNES UMLAND, GUTE ANBINDUNG

Marlen, ein Ortsteil von Kehl, liegt nahe dem Rhein und direkt gegenüber von Straßburg, zwischen Baden-Baden und Freiburg im Breisgau. Die neue Tram von Straßburg nach Kehl bietet Ihnen eine rasche Verbindung zu allen Sehenswürdigkeiten in Straßburg. Ihre neue Wohnung liegt im Ortsteil Marlen, ruhig und mit allerbesten Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.

Den Schwarzwald und sein Naturschutzgebiet erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten. In der Umgebung gibt es viele Radwanderwege und das wunderbare Altrheingebiet. Der Europa-Park oder die herrliche Elsässer Weinstraße mit ihren idyllischen Dörfchen liegen fast schon vor Ihrer neuen Haustür.



## DIE WOHLFÜHLFAKTEN AUF EINEN BLICK

---



- Helle, lichtdurchflutete Räume durch viele bodentiefe Fenster
- Hoher Wohnkomfort mit Fußbodenheizung, Parkett oder modernem Vinyl
- Hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleichen, gefliesten Duschen
- Anschlüsse für Medien / Internet und Kommunikation
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Videosprechanlage
- Jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum im EG
- Außenstellplätze für jede Wohnung vorhanden. Evtl. auch Carport.



# ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 01 4-ZIMMER

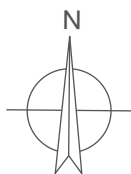
Wohnen/Essen	29,97 m <sup>2</sup>
Küche	8,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,61 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,55 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	11,63 m <sup>2</sup>
Abst.	1,65 m <sup>2</sup>
Bad	8,19 m <sup>2</sup>
DU/WC	3,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,47 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,05 m <sup>2</sup>
Terrasse (ca. 50%)	13,20 m <sup>2</sup>

---

Gesamt 123,30 m<sup>2</sup>

---

Garten 42,00 m<sup>2</sup>



01 ▶

Maßstab 1:100

unverbindliche Illustration







# 1.OBERGESCHOSS

## WOHNUNG 02 2-ZIMMER

Wohnen/Essen/Kochen	40,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	8,67 m <sup>2</sup>
Abst. Bad	3,15 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	6,70 m <sup>2</sup>
Abst.	1,63 m <sup>2</sup>
Balkon (ca. 50%)	3,70 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	80,04 m <sup>2</sup>



Maßstab 1:100

unverbindliche Illustration





AUSSENANSICHT  
unverbindliche Illustration

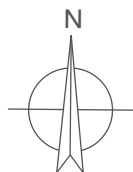




# 1.OBERGESCHOSS

## WOHNUNG 03 3-ZIMMER

Wohnen/Essen/Kochen	58,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,70 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,86 m <sup>2</sup>
Bad	8,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,19 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	5,64 m <sup>2</sup>
Balkon (ca. 50%)	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>110,27 m<sup>2</sup></b>



Maßstab 1:100

unverbindliche Illustration





WOHNUNG 04, 2.OBERGESCHOSS  
unverbindliche Illustration

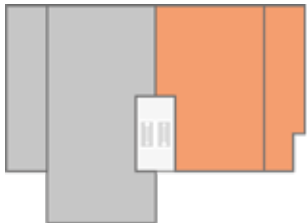
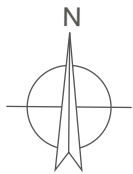




## 2.OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 04 2-ZIMMER

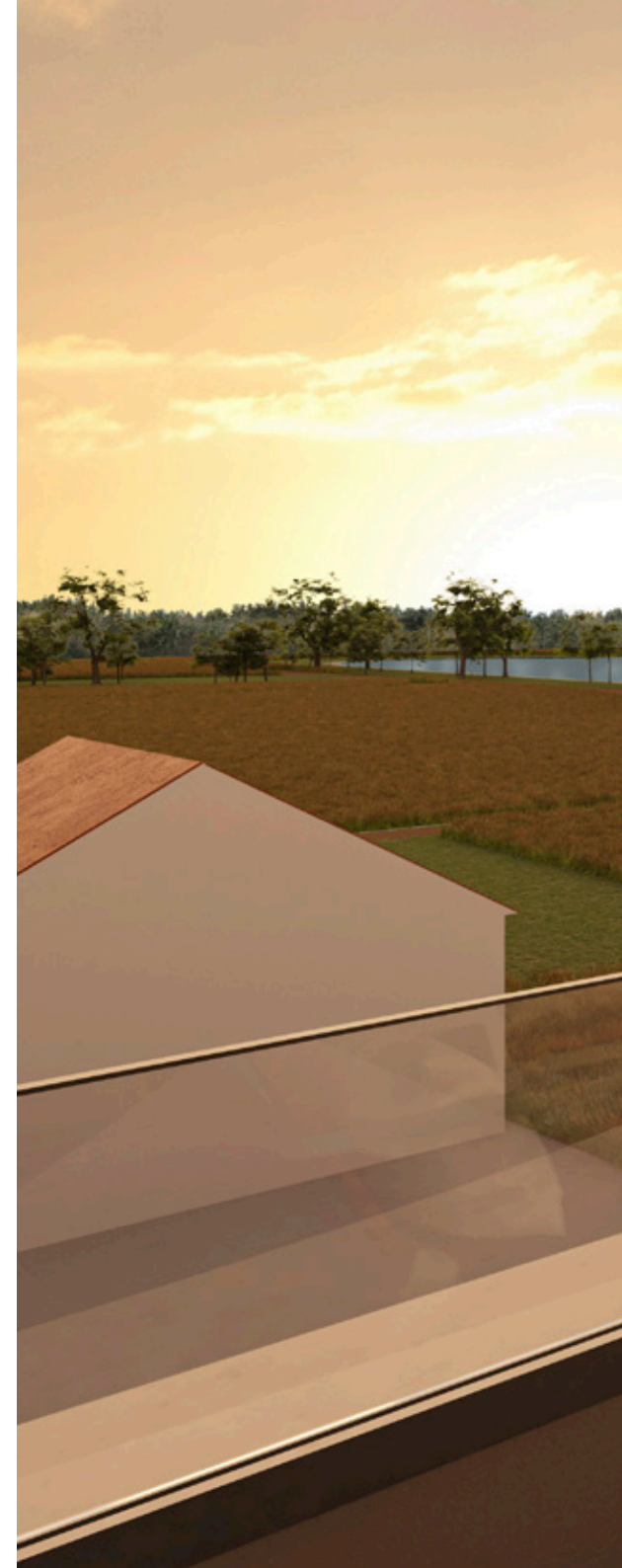
Wohnen/Essen/Kochen	33,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,67 m <sup>2</sup>
Bad	5,29 m <sup>2</sup>
WC	1,68 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	5,35 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (ca. 50%)	10,75 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	70,52 m <sup>2</sup>



04 ▶

Maßstab 1:100

unverbindliche Illustration





WOHNUNG 05, 2. OBERGESCHOSS  
unverbindliche Illustration



IHR VERTRAGSPARTNER:



**Ruder Wohnbau GmbH**

Auf der Scherersmatt 1A  
77797 Ohlsbach  
Telefon: 07803 92 18 360  
E-Mail: [info@ruderwohnbau.de](mailto:info@ruderwohnbau.de)  
Web: [www.ruderwohnbau.de](http://www.ruderwohnbau.de)

**WIR FREUEN UNS AUF SIE!**

Sollten Sie noch Fragen haben,  
wenden Sie sich gerne an Ihre  
Ansprechpartnerin:

**FRAU W. RUDER**

Leitung, Vertrieb und  
Kundenmanagement

 **07803/92 18 360**

 **[info@ruderwohnbau.de](mailto:info@ruderwohnbau.de)**

RECHTLICHE HINWEISE: In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen haben nur beispielhaften Charakter, können Sonderwünsche enthalten und sind kein Vertragsbestandteil und dienen auch nicht zur Ableitung vertraglicher Ansprüche. Maßgeblich ist ausschließlich die Baubeschreibung und der notariell beurkundete Kaufvertrag. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

VISUALISIERUNGEN, ILLUSTRATIONEN, KONZEPT UND GESTALTUNG: Immograph GmbH | [www.immograph.de](http://www.immograph.de)

BILDNACHWEISE: S.4: Straßburger Altstadt@Eva Bocek-stock.adobe.com, S.5: Beatus-Rhenanus-Brücke@Markus Mainka-stock.adobe.com, S.5: Straßburg@SCStock-stock.adobe.com, S.5: Straßburger Münster@Givaga-stock.adobe.com, S.6: Brücke der zwei Ufer@Wirestock Creators-stock.adobe.com, S.7: Paar@nd3000-stock.adobe.com