

# Exposé

## Wohnung in Hagenbach

### Etagenwohnung



Objekt-Nr. **OM-317276**

**Wohnung**

Verkauf: **299.000 €**

76767 Hagenbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|               |                      |                |                |
|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr       | 1965                 | Übernahmedatum | 15.01.2025     |
| Etagen        | 3                    | Zustand        | saniert        |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 81,20 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1              |
| Nutzfläche    | 2,00 m <sup>2</sup>  | Etage          | 1. OG          |
| Energieträger | Öl                   | Garagen        | 1              |
| Hausgeld mtl. | 375 €                | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme     | ab Datum             |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Etagenwohnung. Diese befindet sich in 76767 Hagenbach und liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung in der Nähe des Rheins und der französischen Grenze, mit guter Anbindung an Karlsruhe und Wörth am Rhein. Hagenbach bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine umfassende Infrastruktur mit Ärzten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines dreistöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 und wurde 2023 vollständig saniert. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81,2 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer. Das Objekt ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Die Küche, angefertigt von einem Küchenstudio, ist modern und neutral gehalten, mit Deutschen Markengeräten und einem Induktionskochfeld inklusive integriertem Abzugssystem.

Die Wohnung umfasst ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup>, ein Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>), sowie ein Büro oder Kinderzimmer. Das Badezimmer (ca. 8 m<sup>2</sup>) ist modern gestaltet, mit edlen Betonoptikfliesen und einer Regendusche. Der Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>) wurde zur gleichen Zeit modernisiert. Ein Kellerraum mit ca. 5 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vorhanden. Zur Wohnung gehört eine Garage mit ca. 16 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Kontaktanfragen richten Sie bitte per E-Mail an:

HGBwohnung@web.de

Das Haus verfügt über gute Rücklagen.

Die Immobilie eignet sich hervorragend zur Vermietung oder Eigennutzung.

Bezugstermin: ab Januar 2025.

Ein ausführliches Exposé erhalten Sie auf Anfrage.

## Lage

Hagenbach liegt nur wenige Kilometer vom Rhein entfernt, der die natürliche Grenze zwischen Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg bildet. Direkt gegenüber auf der anderen Seite des Rheins liegt die Stadt Karlsruhe, eine der größten Städte Baden-Württembergs. Hagenbach profitiert von dieser Nähe, da es gut an die Infrastruktur von Karlsruhe angebunden ist, insbesondere durch die nahe gelegene Bundesstraße 9, die sowohl nach Norden in Richtung Speyer als auch nach Süden Richtung Wörth am Rhein und Karlsruhe führt. Zusammenfassend liegt Hagenbach in einer ruhigen, ländlichen Gegend, die durch ihre Nähe zu größeren Städten und dem Naturschutzgebiet Bienwald eine attraktive Wohnlage bietet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 82,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer

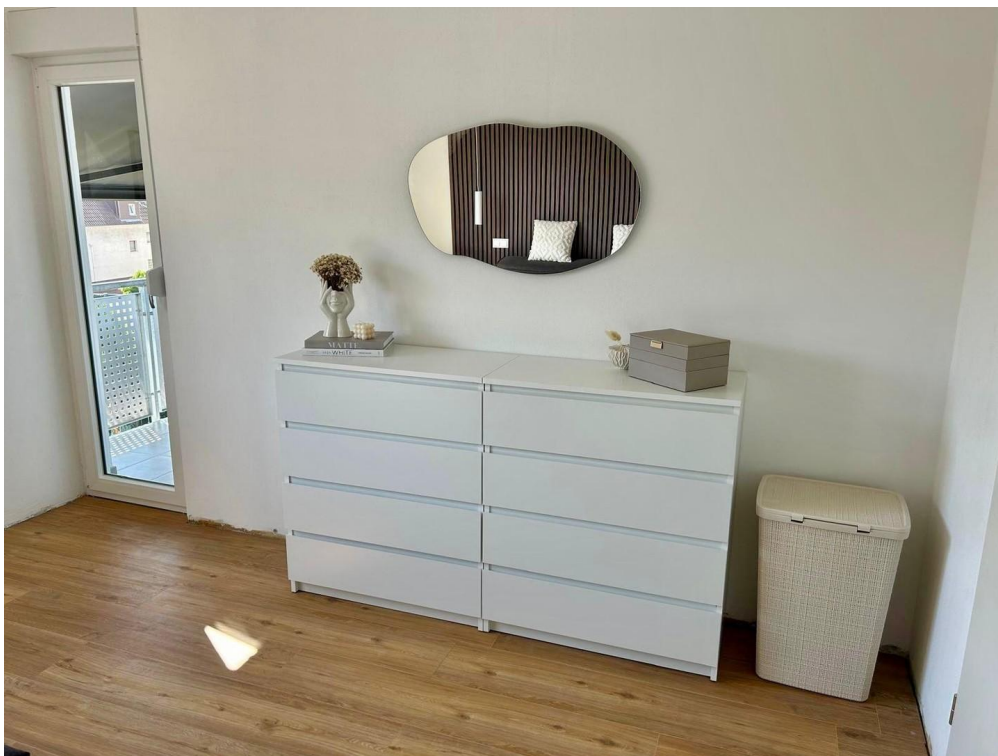


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

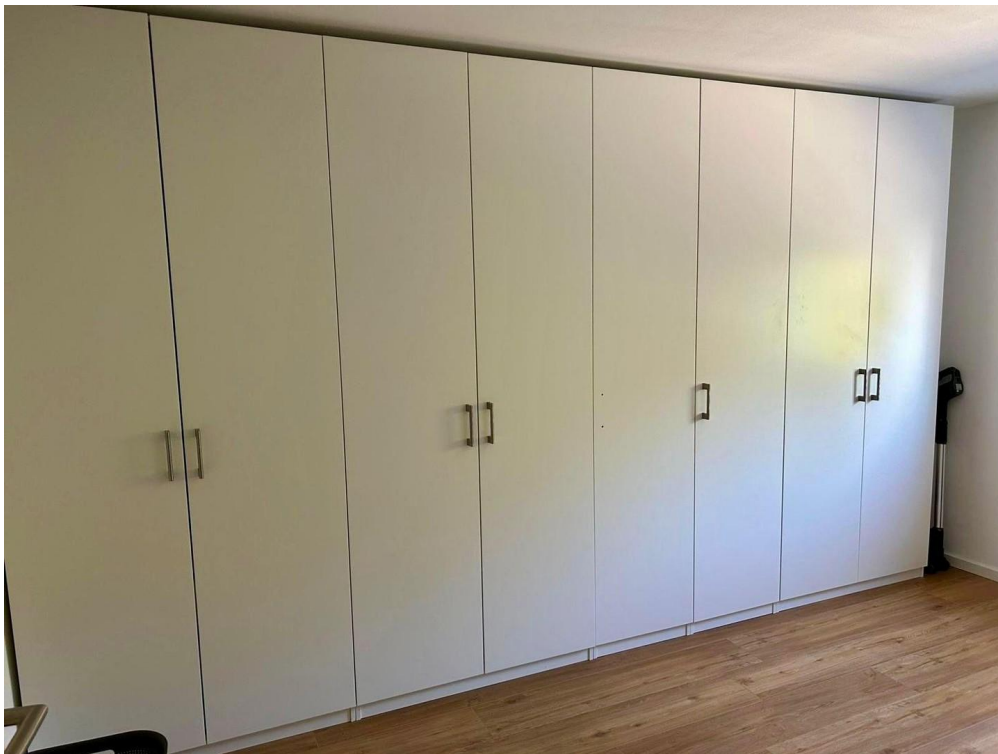


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Balkon



# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon Südseite



Frontansicht Mehrfamilienhaus

# Exposé - Galerie



Garten



Garage

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2D