

Exposé

Wohnung in Hagenbach

5-Zimmer-Wohnung mit Potenzial im Rohbauzustand im Zweifamilienhaus - ruhige Lage in Hagenbach



Objekt-Nr. **OM-322631**

Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Michels

76767 Hagenbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	Entkernt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wichtig:

Die PV-Anlage hat am Preis einen Anteil von 25.000,- €, diese würde als einmaliger Privatverkauf ohne Gewährleistung steuerfrei den Eigentümer wechseln. Somit wären lediglich 225.000,- € der Grunderwerbssteuer unterliegend.

In einer ruhigen Seitenstraße von Hagenbach steht diese Immobilie, ein Zweifamilienhaus (WEG), von welcher die vordere Wohnung mit Hofanteil und einem Garten zum Verkauf angeboten wird.

Im Hinterhaus ist eine weitere Wohneinheit, welche baulich mit dem Gebäude verbunden ist, jedoch nicht zum Verkauf steht.

Die Aufteilung des Grundstücks nach Teilungserklärung ist 1/2 je Wohneinheit mit jeweils eigens zugeordnetem Sondereigentumsbereich an Räumlichkeiten und Garten zur alleinigen Nutzung.

Das Wohnhaus von 1965 mit hat ca. 100 m² Wohnfläche und bietet Ihnen 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Keller.

Die Immobilie ist entkernt und bietet Ihnen die Chance, ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten- ideal für kleine Familien oder handwerklich versierte Käufer.

Der Gartenanteil bietet Raum für Gestaltungsmöglichkeiten und ist dem Vorderhaus exklusiv zugeteilt.

Der große Hof steht im Gemeinschaftseigentum beider Wohneinheiten.

Jeder Bereich wird mit einer eigenen Ölzentralheizung beheizt, die Heizung der zum Verkauf stehenden Wohnung wurde 2006 eingebaut, der Brenner wurde 2023 erneuert.

Die Elektrik wurde 2019 im Ober- und Untergeschoß neu verlegt und kann im jetzigen Zustand noch entsprechend Ihrer Wünsche modifiziert werden.

Zur Senkung der Energiekosten wurde im Jahr 2011 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10,57 kWp installiert, die zur Effizienz und Nachhaltigkeit beiträgt. Die Anlage ist exklusiv der zum Verkauf stehenden Wohnung zugeordnet.

Der Ertrag aus der Anlage bis zum Auslaufen der festgesetzten Einspeisevergütung beläuft sich noch auf ca. 20.000,- €, außerdem können durch die Möglichkeit des Selbstverbrauchs die eigenen Energiekosten deutlich gesenkt werden.

Eine kaum benutzte Einbauküche befindet sich im Erdgeschoss und kann übernommen werden.

Ausstattung

Beide Wohneinheiten haben eine eigene Haustür und einen eigenen Keller mit eigenem Zugang.

Bis auf das Wasser sind sämtliche Verbrauchsbereiche getrennt, es gibt eigene Heizung und einen eigenen Stromzähler. Für den Wasserverbrauch vom selben Wasseranschluss gibt es separate Wasseruhren.

Auf dem Grundriss ist das EG zu sehen, die drei Räume zur Straßenseite sind im OG schnittgleich.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die ruhige Nachbarschaft sorgt für eine entspannte Atmosphäre, während Sie gleichzeitig von der zentralen Lage in Hagenbach profitieren – kurze Wege zu Geschäften, Schule und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Nur eine Straße entfernt befindet sich die Straßenbahnhaltestelle in Richtung Karlsruhe.

Innerhalb von 10 Minuten können Sie mit dem Auto Karlsruhe, Wörth am Rhein oder die nahe französische Grenze erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	236,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



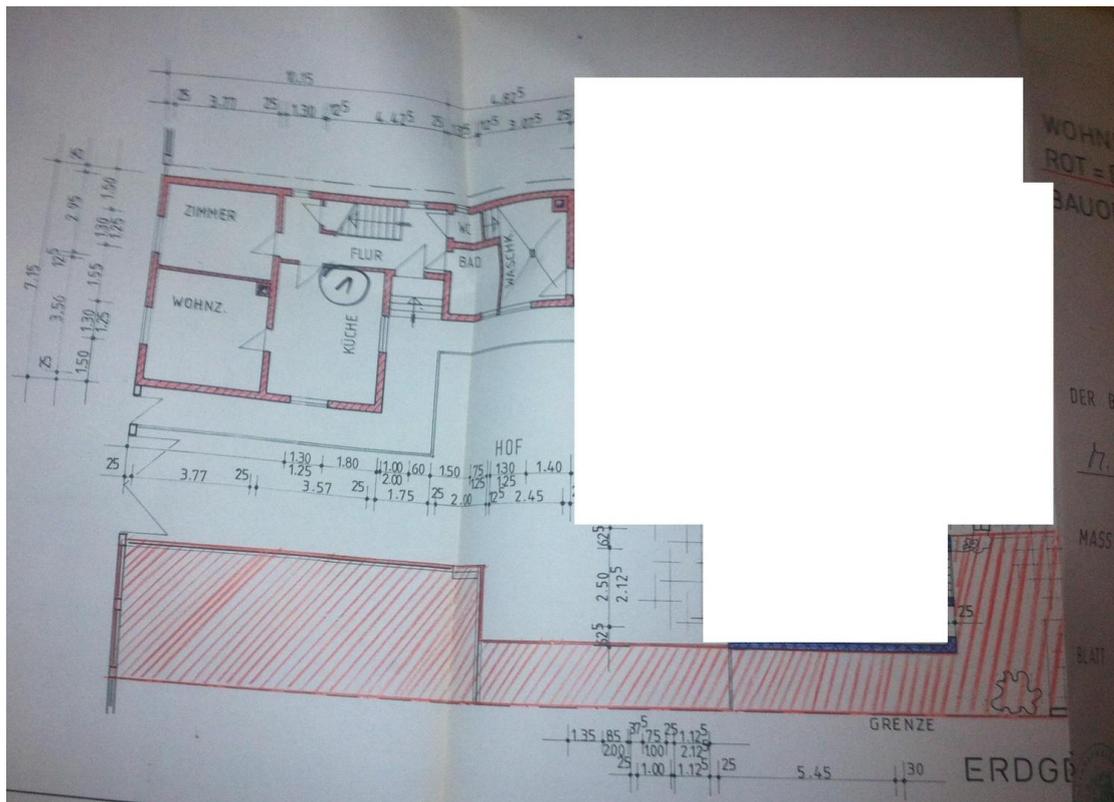
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss EG