

Exposé

Einfamilienhaus in Hagenbach

von privat: Fachwerkhaus mit Anbau, Scheune, PV-Anlage und Garten



Objekt-Nr. OM-291820

Einfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Dries
Telefon: 07275 7291116
Mobil: 0174 8599466

76767 Hagenbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Grundstücksfläche	600,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	143,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei und inkl. PV-Anlage mit Neupreis von rund 40.000 EUR:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Anwesen im Ortskern von Hagenbach. Auf dem ca. 600 m² großen Grundstück befindet sich ein Fachwerkhaus mit Anbau, ein angrenzender Schuppen, eine Scheune, ein Nebengebäude, ein Hof und ein Garten.

Haus:

Das Einfamilienhaus besteht aus einem Fachwerk unbekannten Baujahres (vorne) und einem Anbau von 1969 (hinten). Der Fachwerk-Teil ist zu ca. 40 % und der Anbau ist voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 143 m² (Keller nicht einberechnet).

Die Raumaufteilung ist in den Grundrissen (s. Anlage) ersichtlich.

Angrenzende Gebäude:

Hinter dem Haus befindet sich ein Schuppen und eine Scheune mit großen Stell- und Lagerflächen. Die Scheune mit dem hohen Tor bietet genug Platz für beispielsweise ein Wohnmobil oder ein Traktor.

Möglichkeit zur Erweiterung:

Eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe anstelle des Schuppens und der Scheune wurde bei der zuständigen Behörde vorab mündlich angefragt und in einer Ersteinschätzung unverbindlich zugestimmt.

Photovoltaik-Anlage:

Auf den Dächern von Haus, Schuppen und Scheune verteilt und im Kaufpreis inbegriffen ist eine große Photovoltaik-Anlage aus dem Jahr 2018 mit 91 Modulen (!) zu je max. 310 Watt und entsprechend hoher Gesamtleistung i.H.v. 28,21 kWp. Der Strom kann selbst verbraucht werden und der nicht selbst verbrauchte Strom wird ins Netz eingespeist (Überschusseinspeisung). Die Einspeisevergütung (ca. 0,12 EUR je kWh) ist bis ca. Mitte 2038 garantiert.

Heizung:

Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Zentralheizung (Buderus Gastherme aus dem Jahr 2008).

Die Heizung ist im hinteren Keller.

Garten:

Ein Highlight ist der vom öffentlichen Bereich uneinsehbare Garten mit Terrasse in Südausrichtung.

Im Garten gibt es eine vielfältige und ertragreiche Obstbepflanzung: Äpfel, Birnen, Nashis, Süßkirschen, Sauerkirschen, Zwetschgen, Ringlos, Pflaumen, Mirabellen, Aprikose-Mirabellen, Trauben, Himbeeren, Brombeeren, Stachelbeeren sowie Johannisbeeren.

Sonstiges:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Der Verkauf erfolgt für den Käufer provisionsfrei (keine Maklerprovision).

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird spätestens bei einer Besichtigung vorliegen.

Das Anwesen kann ab sofort übernommen werden.

Gerne lade ich Sie bei Interesse zu einer Innenbesichtigung ein.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Hagenbach ist eine Kleinstadt und liegt im Landkreis Germersheim im Südosten von Rheinland-Pfalz und hat ca. 5.500 Einwohner. Die Stadt hat einen Bahnhof und liegt mit der Nähe zur A65 und B9 sehr verkehrsgünstig. Karlsruhe ist mit dem Auto ca. 15 Minuten und Landau sowie Germersheim ca. 20 Minuten entfernt. In Hagenbach gibt es Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen können in den Nachbarstädten Wörth am Rhein (5 km) und Kandel (9 km) besucht werden.

Das Objekt selbst befindet sich im Ortskern von Hagenbach. Durch die zentrale Lage sind die wichtigsten Adressen schnell und fußläufig mit einer Entfernung von jeweils unter ca. 650 m vom Objekt aus zu erreichen: Kindergärten, Grundschule, Bahnhof, Buslinie, Supermarkt, Bäckerei, Hausärzte, Apotheke, Physiotherapie, Friseur, Sportplatz, Fitnessstudio, Bankfilialen und Restaurants.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hof



Scheune

Exposé - Galerie



Ansicht Haus Seite



Vorderansicht Fachwerkhaus

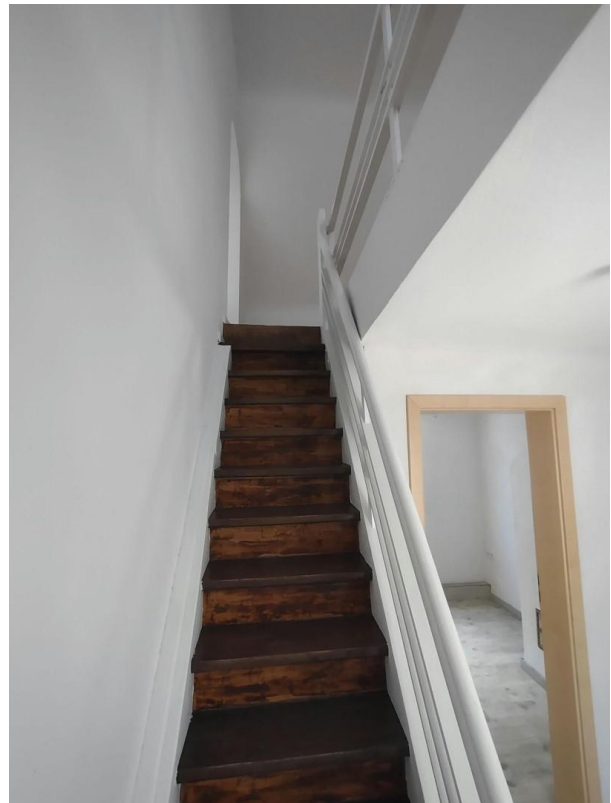
Exposé - Galerie



Vorderansicht Fachwerkhaus



Flur EG



Treppe

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Zimmer Norden OG



Zimmer Norden OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Zimmer Mitte OG

Exposé - Galerie



Zimmer Mitte OG

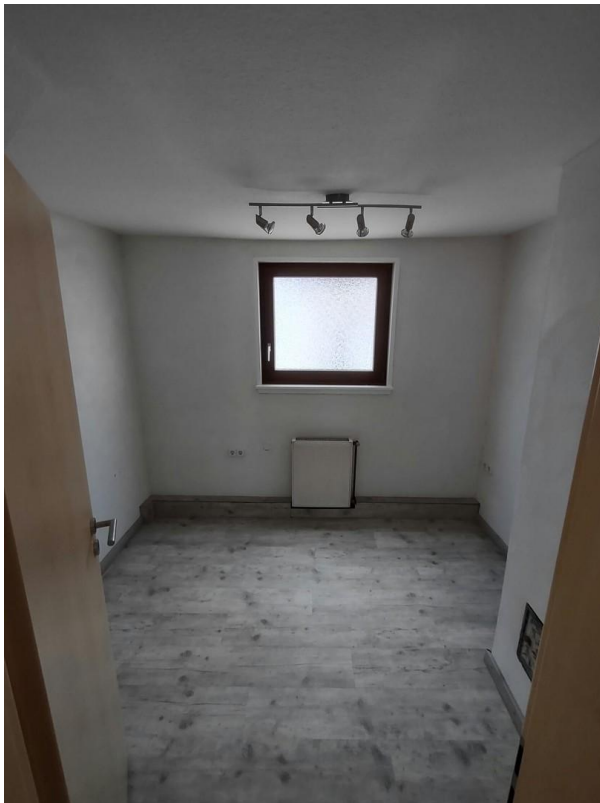


Zimmer Süden OG Anbau

Exposé - Galerie



Zimmer Norden EG



Zimmer Mitte EG klein



Zimmer Mitte EG groß

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Keller



Sicherungskasten

Exposé - Galerie



Heizung



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Scheune rechte Seite



Scheune linker Raum

Exposé - Galerie



Hintereingang



Schuppen / Schopf

Exposé - Galerie



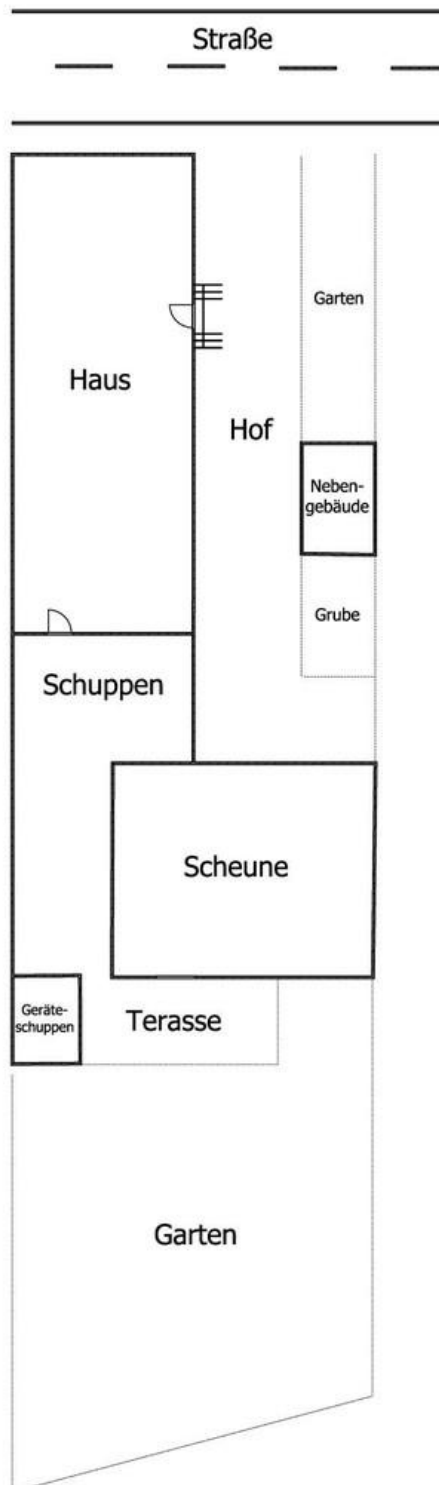
Dachgeschoss Scheune



Dachgeschoss Schopf

Exposé - Grundrisse

Gesamtsicht
Grundstück
(Skizze)



Grundriss Grundstück

Exposé - Grundrisse

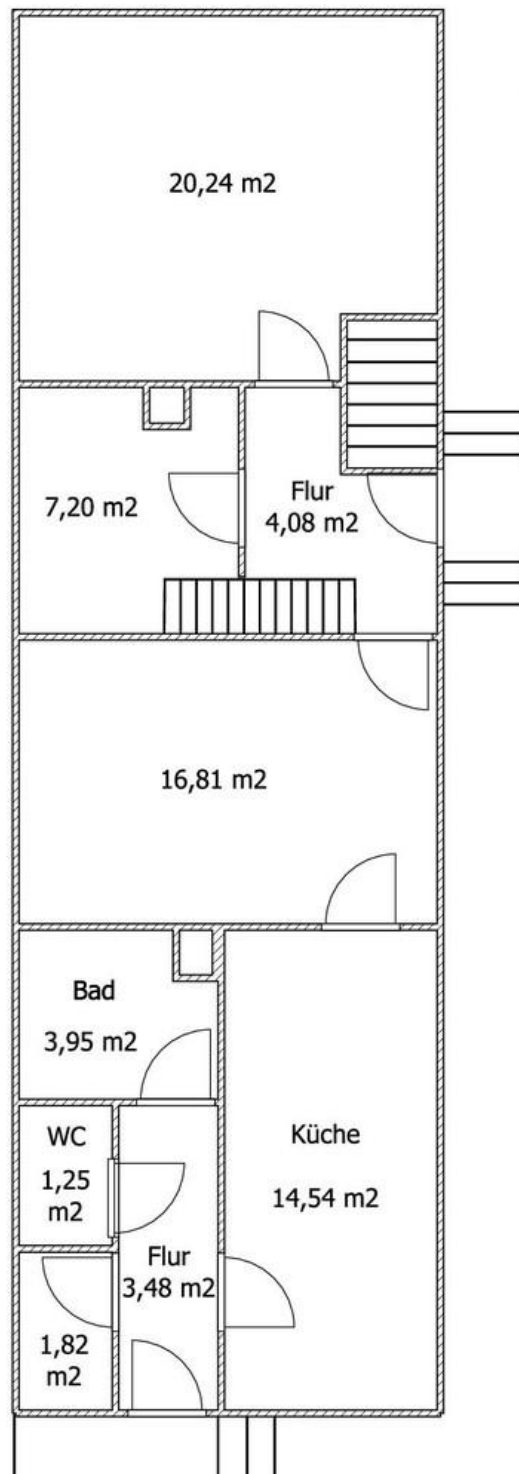
Unter-
geschoss
(Skizze)



Grundriss UG

Exposé - Grundrisse

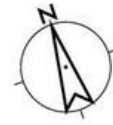
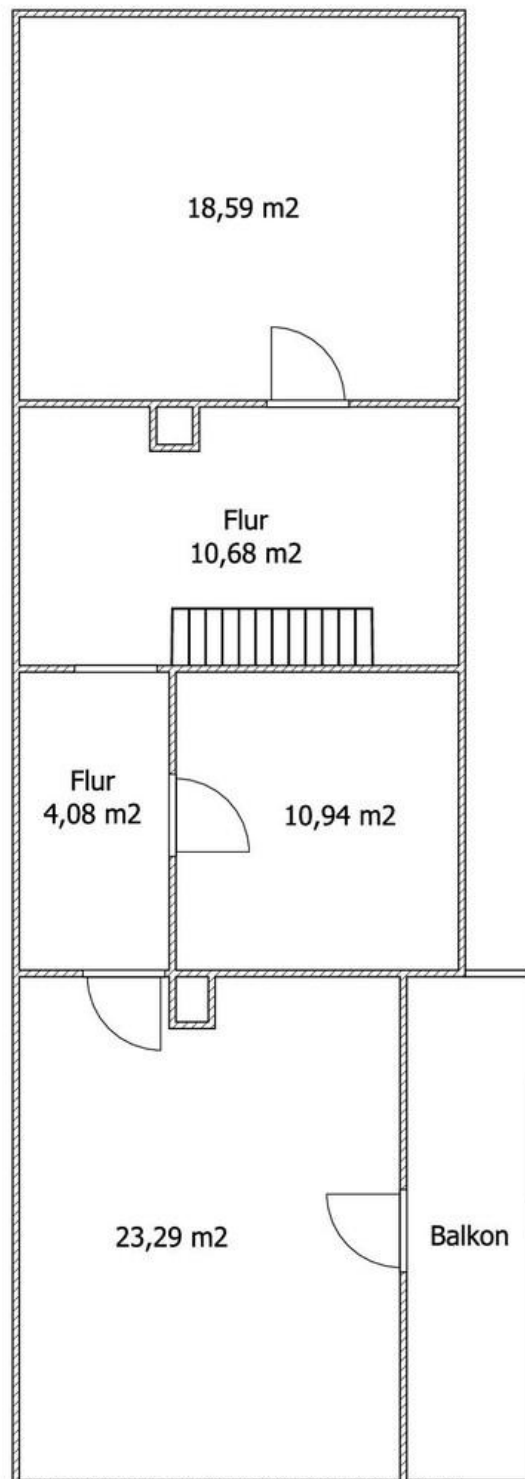
Erd-
geschoss
(Skizze)



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

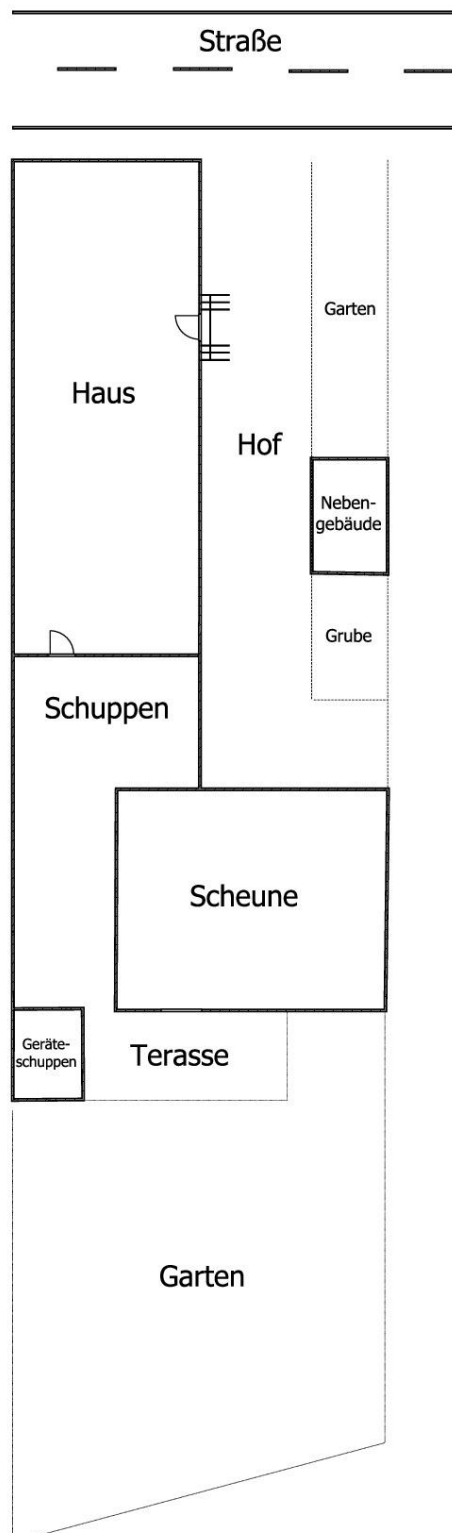
Dach-
geschoss
(Skizze)



Grundriss DG

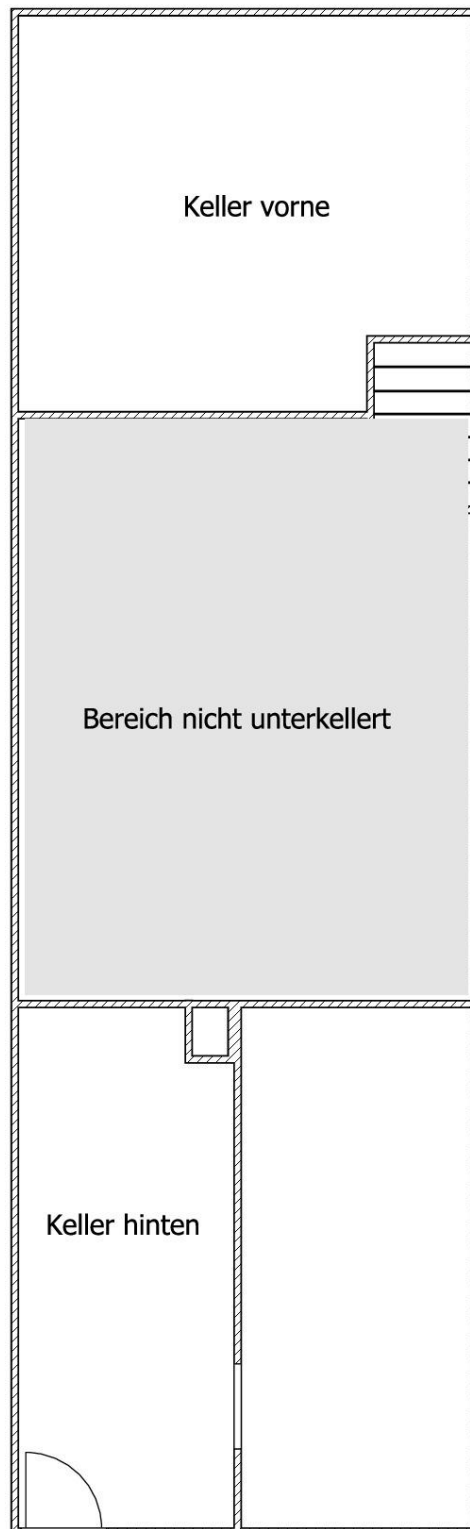
Exposé - Grundrisse

Gesamtsicht
Grundstück
(Skizze)



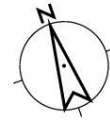
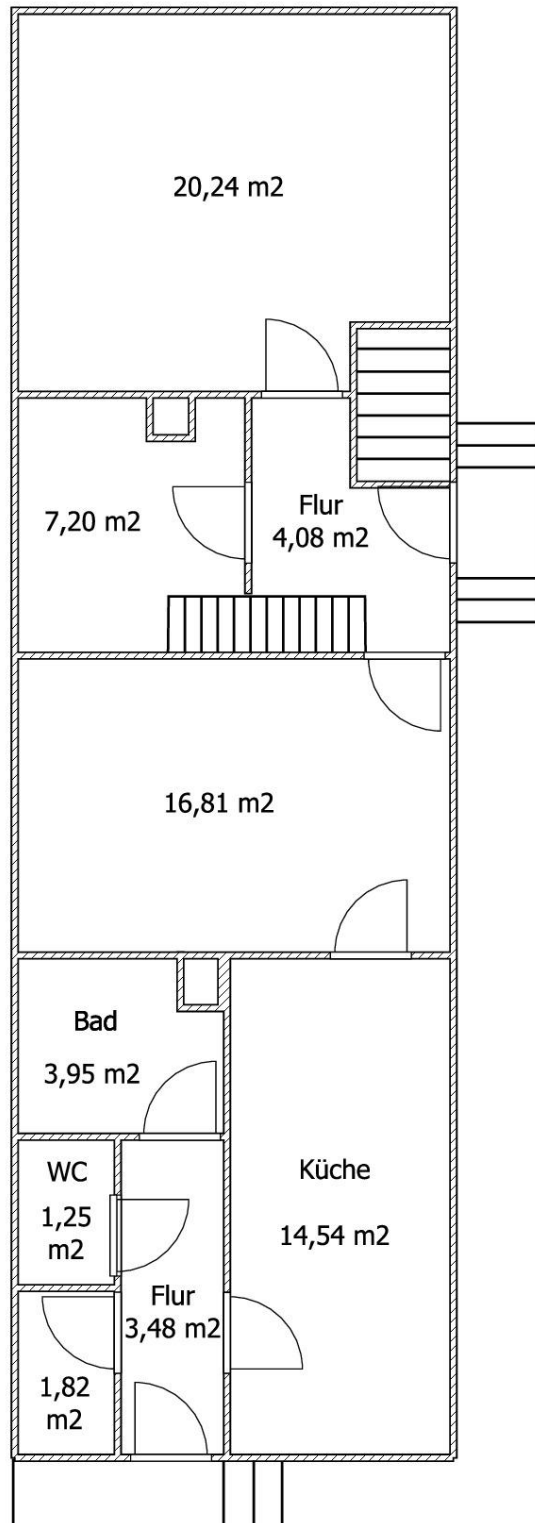
Exposé - Grundrisse

Unter-
geschoss
(Skizze)



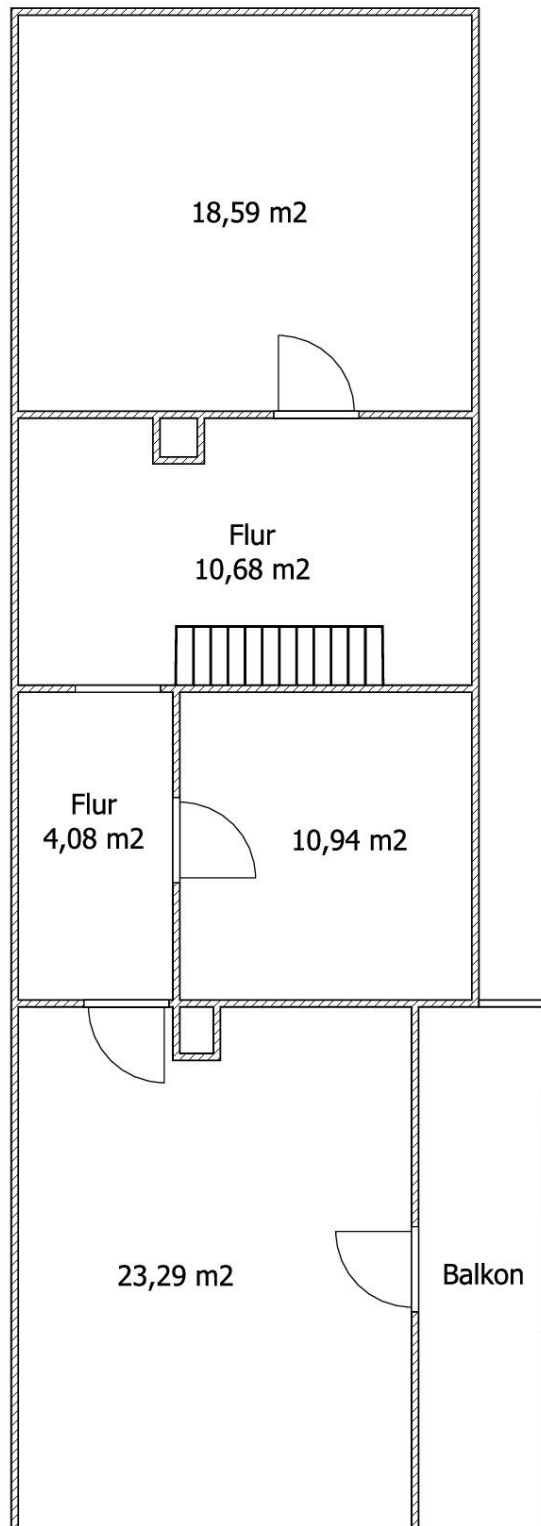
Exposé - Grundrisse

Erd-
geschoss
(Skizze)



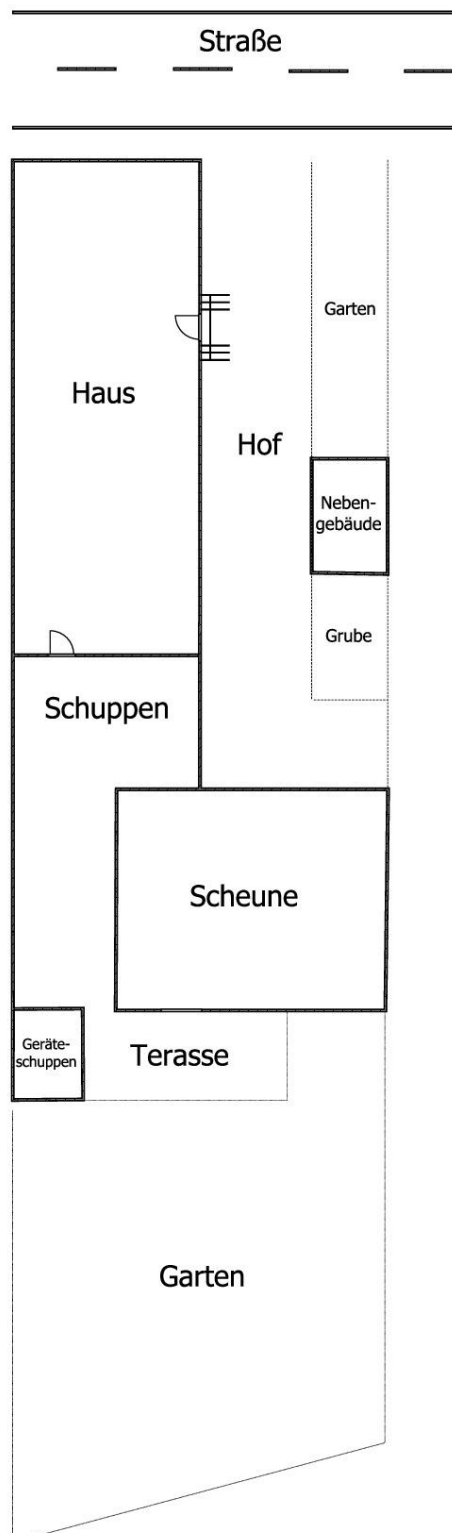
Exposé - Grundrisse

Dach-
geschoss
(Skizze)



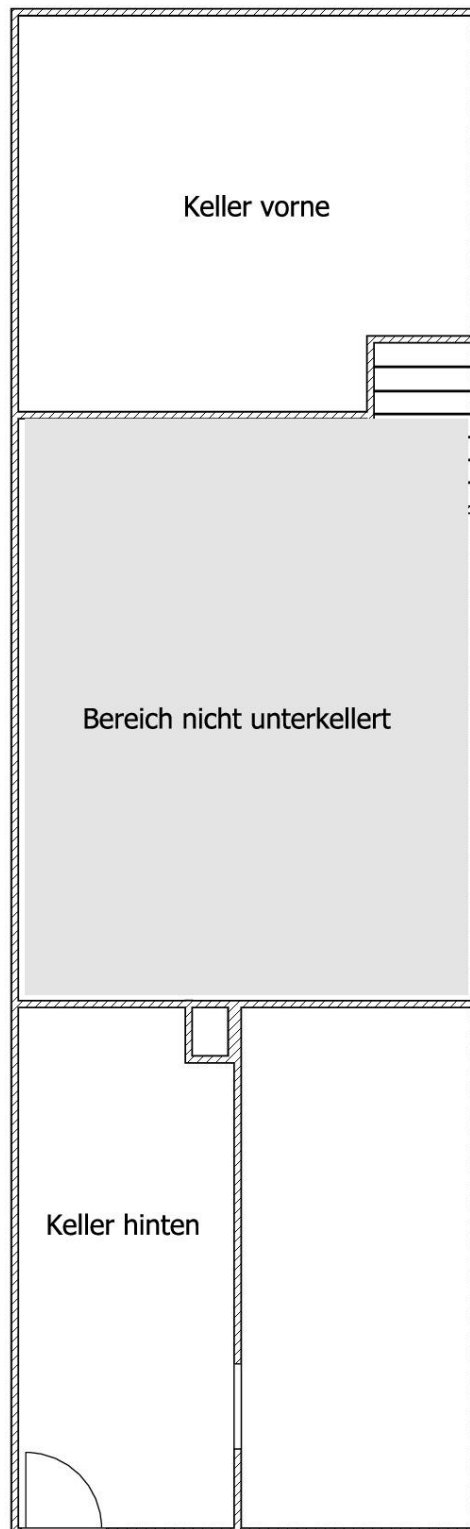
Exposé - Grundrisse

Gesamtsicht
Grundstück
(Skizze)



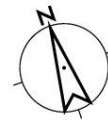
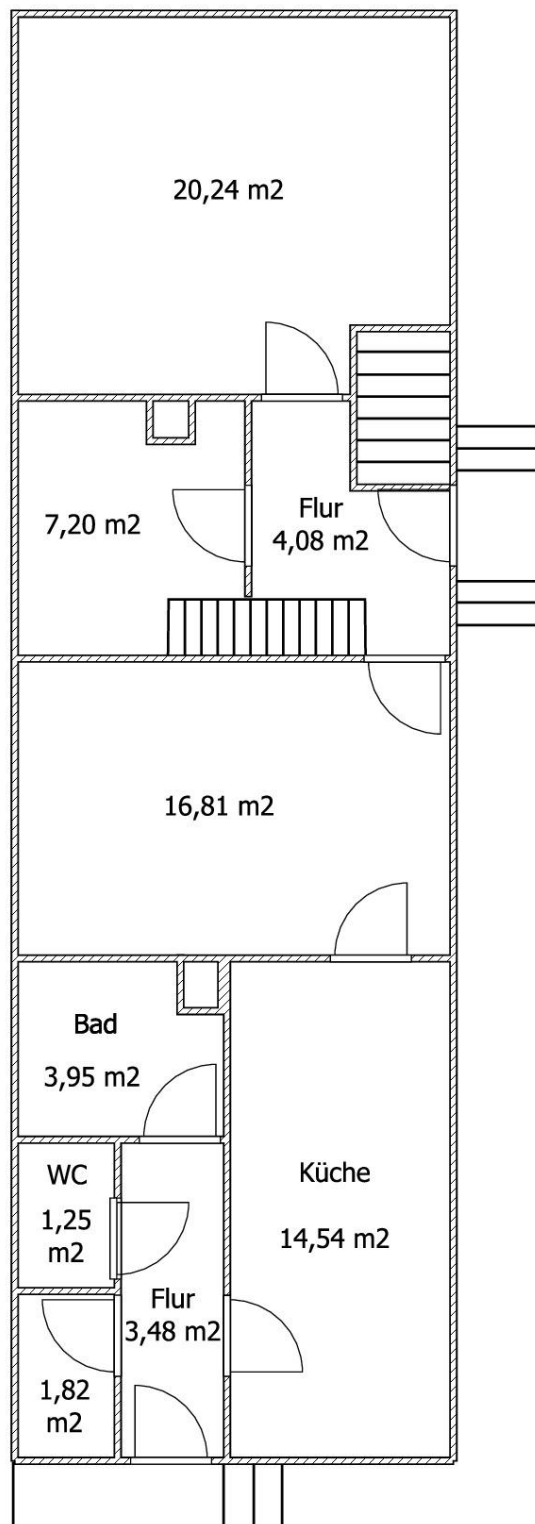
Exposé - Grundrisse

Unter-
geschoss
(Skizze)



Exposé - Grundrisse

Erd-
geschoss
(Skizze)



Exposé - Grundrisse

Dach-
geschoss
(Skizze)

