

# Exposé

## Halle in Hagenbach

### Exklusives Anwesen mit Gewerbehalle, Haus & Werkstatt im Industriegebiet



Objekt-Nr. OM-302799

**Halle**

Verkauf: **1.190.000 €**

76767 Hagenbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1982	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	3.682,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	3.682,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1	Lager- /Prod.fläches	850,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Carports	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Immobilie besteht aus zwei zusammenhängenden Flurstücken in einem Industriegebiet, ideal für Unternehmer, die Arbeits- und Wohnraum kombinieren möchten, oder für Investoren, die nach vielseitig nutzbaren Immobilien suchen. Das erste Flurstück beherbergt eine ca. 850 m<sup>2</sup> große Gewerbehalle mit Werkstatt, die sich perfekt für Produktionszwecke & Lagerung eignen und durch LKWs befahrbar ist. Das zweite Flurstück umfasst eine charmante Villa in Massivbauweise mit einer Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Kaminecke und Fenstergalerie, eine große modernisierte Küche, renovierte Bäder und einen weitläufigen, idyllischen Garten. Der Weg zur Eingangstür ist märchenhaft schön gestaltet. Zusätzlich bietet das Haus eine große überdachte Terrasse und einen nicht fertiggestellten Poolbereich im Keller. Das Keller ist ausgebaut mit Fliesenboden, WC, Waschraum, Heizraum und bietet über 120qm Nutzfläche auch nutzbar für Freizeit etc.

## Ausstattung

Die Gewerbehalle ist ideal für vielfältige gewerbliche Nutzungen und verfügt über drei unabhängige Glasfaseranschlüsse für optimale Konnektivität. Das Wohnhaus auf dem besticht durch eine hochwertige Innenausstattung, einschließlich einer Öl-Zentralheizung mit teilweise neuen Heizkörpern und Leitungen. Die handgefertigte Treppe verleiht dem Haus eine besondere Eleganz und Qualität. Der liebevoll gestaltete Garten und die große, überdachte Terrasse bieten reichlich Raum für Entspannung und Unterhaltung.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Energieausweis in Erstellung

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Industriestraße in 76767 Hagenbach, in einem gut etablierten Industriegebiet mit Wohnhäusern und Betrieben. Diese Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz, was eine optimale Erreichbarkeit sowohl für geschäftliche als auch private Zwecke sicherstellt. Die Nähe zu zentralen Infrastrukturen unterstützt sowohl gewerbliche als auch wohnliche Nutzung, was diese Adresse besonders attraktiv für diverse Nutzungskonzepte macht. In ca. 10 Minuten Reichweite können Sie zu Fuß Bahnhaltestelle, EDEKA, Apotheke, Tankstelle und mehr erreichen.

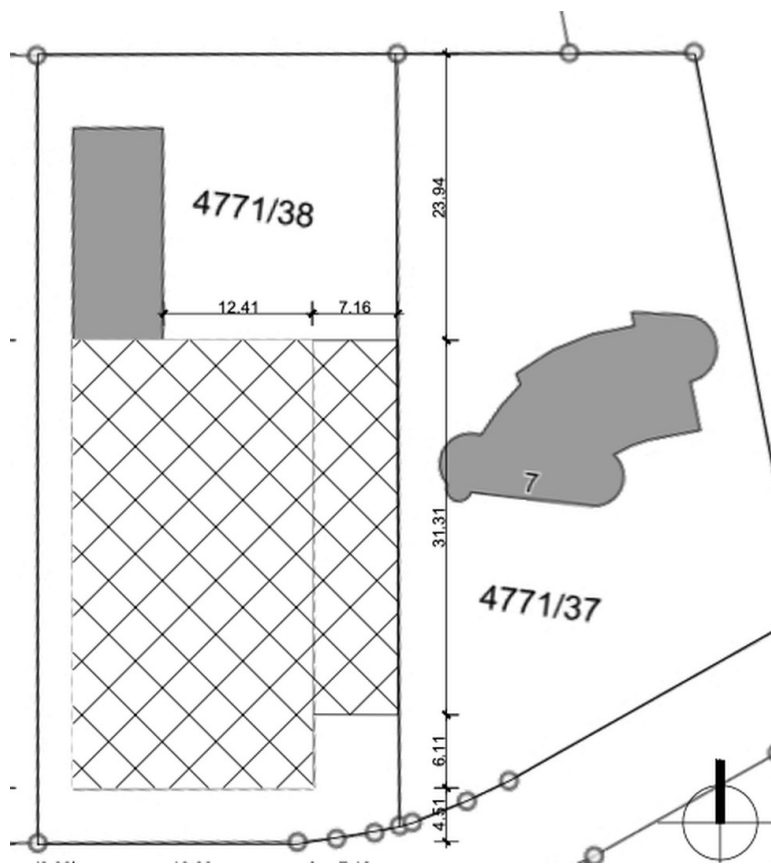
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Gewerbehalle



Haus, Halle & Werkstatt



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Großer Garten vorne



# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie

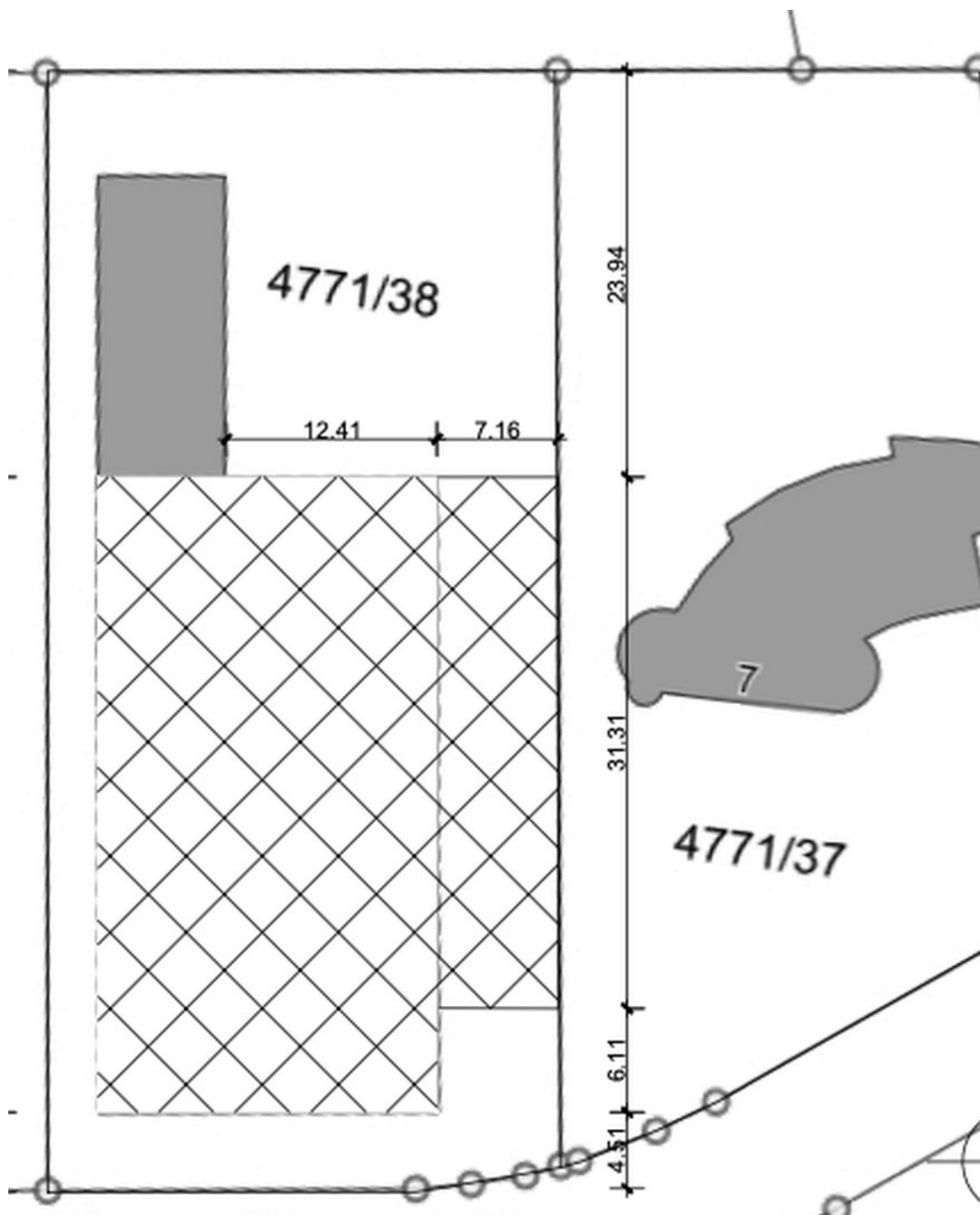


Kaminecke und Essbereich



Eingang

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

