

Exposé

Halle in Hagenbach

Arbeiten und Residenz vereint: Großzügige Gewerbehalle mit repräsentativer Villa



Objekt-Nr. OM-302799

Halle

Verkauf: **1.150.000 €**

76767 Hagenbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einzigartige Immobilie erstreckt sich über zwei zusammenhängende Flurstücke und bietet die perfekte Symbiose aus effizientem Arbeitsumfeld und exklusivem Wohnkomfort. Das Objekt richtet sich ideal an Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau kombinieren möchten, oder an Investoren mit Weitblick.

Auf dem ersten Flurstück befindet sich eine ca. 850 m² große Gewerbehalle inklusive Werkstattbereich. Sie ist durchgehend für LKW befahrbar und bietet optimale Bedingungen für Produktion, Logistik oder Lagerung.

Das zweite Flurstück bildet den privaten Rückzugsort: Eine charmante, in Massivbauweise errichtete Villa mit ca. 290 m² Wohnfläche. Das Raumangebot umfasst vier Schlafzimmer, ein weitläufiges Wohnzimmer mit stilvoller Kaminecke und Fenstergalerie sowie eine großzügige, modernisierte Küche und frisch renovierte Bäder. Abgerundet wird der Wohnbereich durch eine große, überdachte Terrasse und einen idyllischen, liebevoll angelegten Garten.

Der voll ausgebaute Keller (über 120 m² Nutzfläche, gefliest) bietet mit separatem WC, Wasch- und Heizraum sowie einem vorbereiteten, aber noch nicht fertiggestellten Poolbereich massiv Potenzial für Freizeit, Wellness oder weiteren Stauraum.

Ausstattung

Der Gewerbeteil ist auf modernste technische Anforderungen ausgelegt und sichert mit drei unabhängigen Glasfaseranschlüssen maximale Konnektivität für Ihren Betrieb.

Das Wohnhaus besticht durch eine hochwertige Innenausstattung. Dazu zählen unter anderem eine maßgefertigte, handwerkliche Treppe, die dem Entrée besondere Eleganz verleiht. Edle Bodenbeläge (Parkett, Laminat, Fliesen) unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Energieausweis in Erstellung

Lage

Das Anwesen befindet sich an einem optimal angebundenen Standort (Industriestraße) in 76767 Hagenbach. Das gewachsene Umfeld bietet eine harmonische Mischung aus Betriebsstätten und Wohnbebauung. Die hervorragende Verkehrsanbindung stellt die logistische Erreichbarkeit für Ihr Gewerbe sicher, während die fußläufige Nähe (ca. 10 Minuten) zu Bahnhof, Supermärkten (EDEKA), Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs eine hohe Lebensqualität für den Wohnbereich garantiert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Lagerhalle Abteil 1/4 (KI)



Lagerhalle Abteil 2/4

Exposé - Galerie



Halle & Werkstatt

Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingang. (KI bearbeitet)

Exposé - Galerie



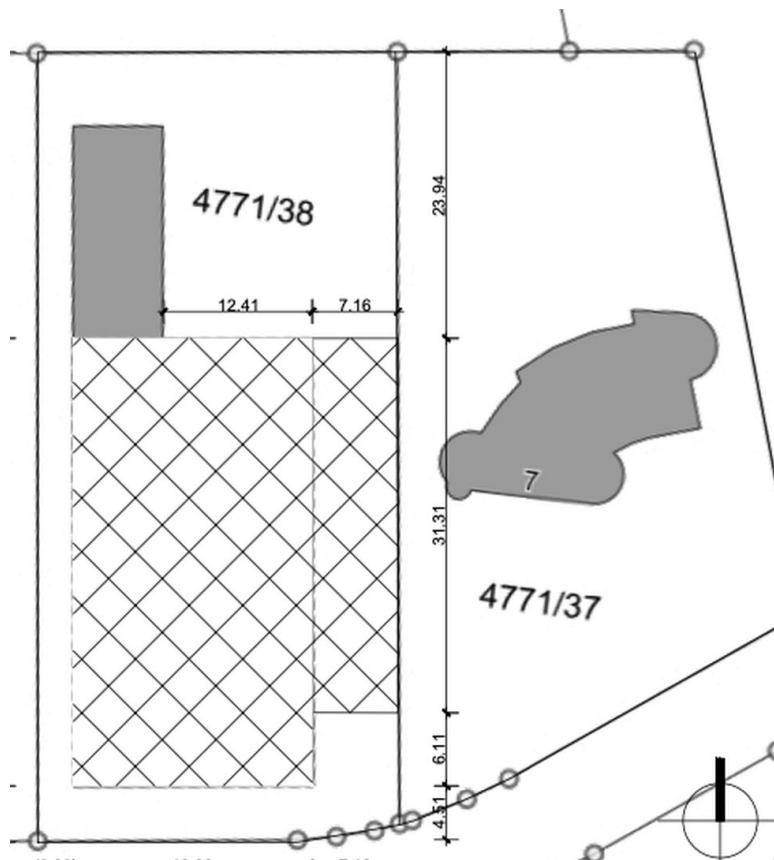
Wohnzimmer. KI gestaltet



Exposé - Galerie



Kaminecke, mit KI angepasst



Haus, Halle & Werkstatt

Exposé - Galerie

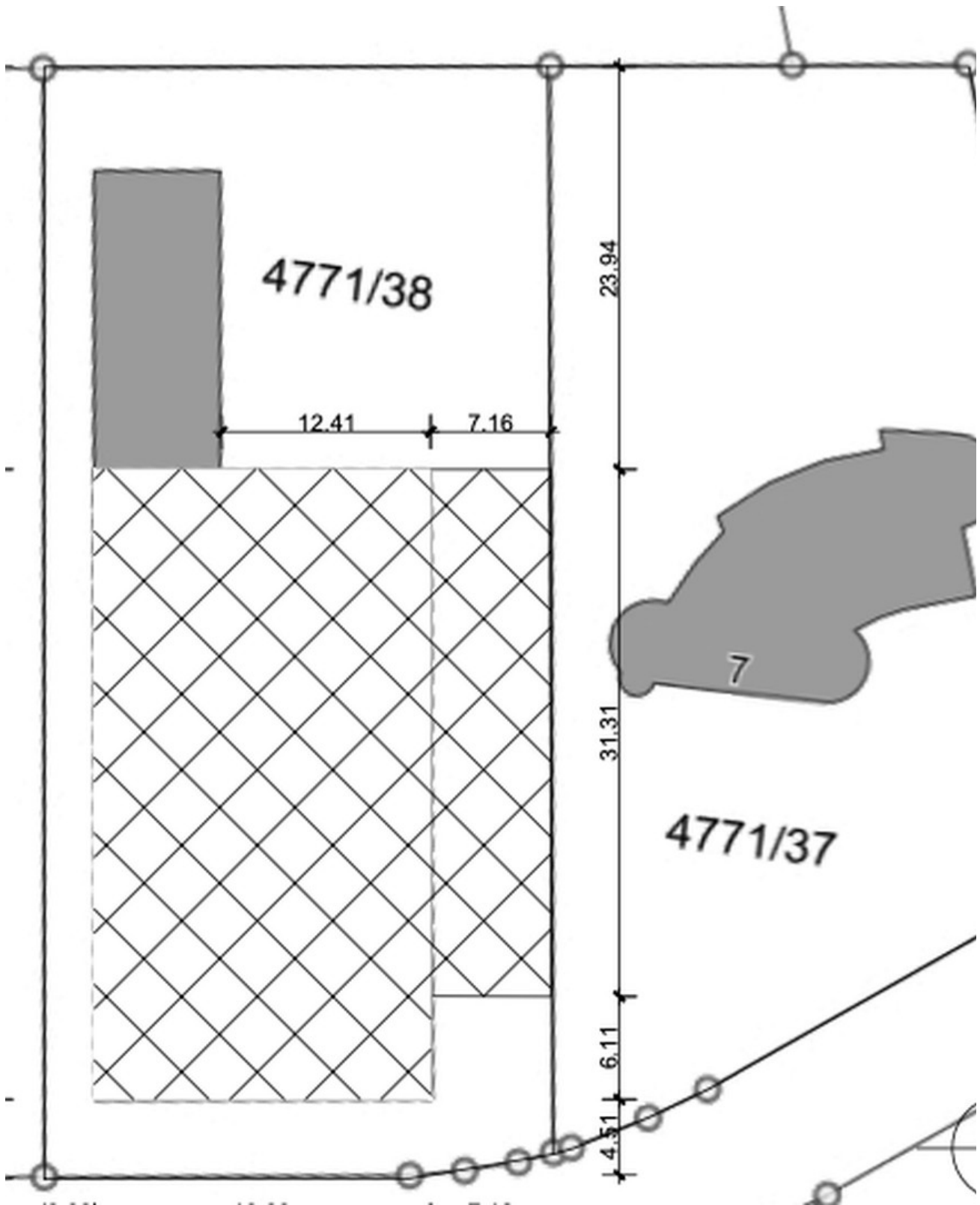


Haus Garten hinten, KI



Garten vorne

Exposé - Grundrisse



Grundstück

Exposé - Grundrisse



Halle, Werkstatt, Hof, Haus