

# Exposé

## Terrassenwohnung in Hagenbach

**Exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 150 m  
Wohnfläche**



Objekt-Nr. **OM-467195**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **492.000 €**

76767 Hagenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	450 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich großzügige und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger und angenehmer Wohnlage von Hagenbach.

Die Wohnung bietet mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Wohnambiente und eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die Wert auf viel Platz und eine hochwertige Ausstattung legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die durchdachte Raumaufteilung mit hellen, großzügigen Räumen und einem angenehmen Wohngefühl. Hochwertige Landhausdielen und elegante Fliesen/Marmorböden verleihen der Wohnung eine zeitlose und stilvolle Atmosphäre. Ein Kamin sorgt insbesondere in den kälteren Monaten für zusätzliche Gemütlichkeit.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur beeindruckenden Dachterrasse. Die ca. 50 m<sup>2</sup> große Dachterrasse bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zum Entspannen, Sonnen, Grillen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer sowie die weiteren Wohnräume befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, zwei zusätzliche Stellplätze sowie einen eigenen Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet.

## Ausstattung

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie verfügt über Markengeräte von Siemens und Miele, die sich in einem sehr guten und voll funktionsfähigen Zustand befinden. Die Küche bietet viel Stauraum sowie ausreichend Arbeitsfläche und erfüllt damit auch höhere Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom entspannten Frühstück in der Morgensonne bis hin zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Die Dachterrasse wurde erst im vergangenen Jahr fachgerecht saniert und modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung verfügt über großzügig geschnittene Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Raumaufteilung bietet ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und vereint hochwertige Materialien, großzügige Platzverhältnisse und ein attraktives Wohnambiente. Sie eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und ein großzügiges Wohngefühl legen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Hagenbach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Hagenbach verfügt über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Karlsruhe, Wörth und Landau. Durch die Nähe zur B9 und zur A65 sind auch Pendler bestens angebunden.

Gleichzeitig laden die umliegenden Felder, Wälder und Naherholungsgebiete zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und einer hohen Lebensqualität ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang



Essbereich & Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafz. m. Bad/Ankleideraum



Kinderzimmer/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Bad (im Schlafzimmer)

# Exposé - Galerie



Küche



Dachterrasse