



## Schöne 2-Zimmerwohnung in Hagenbach

<sup>100</sup><sub>1010</sub>  
<sup>04</sup> 77#djjVHE

Objektnummer

 1968

Baujahr

 50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Die hier angebotene helle Zwei-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Die Wohnung wurde komplett renoviert (neuer Laminat-Bodenbelag) und verfügt über ein modernes Tageslicht-Bad mit Dusche und WC.

Über den Flur gelangen Sie in sämtliche Räumlichkeiten: die moderne Küche, das Schlafzimmer, das helle Wohnzimmer sowie das Badezimmer. Ein kleiner Abstellraum, in dem es die Gelegenheit gibt, eine Waschmaschine unterzubringen, sorgt für den nötigen Stauraum. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller sowie eine gemeinschaftlich zu nutzende Waschküche.

Die Wohnung eignet sich zum Selbstbezug und ideal auch zur Kapitalanlage. Durch die Gewerbe- und Industrieansiedlungen in der Region (Daimler Truck, Automobilzulieferer, etc.) ist eine dauerhafte rentable Vermietung gesichert.

## Flächen

Wohnfläche	<b>50 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>4</b>
Etage	<b>0</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1968</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>2022</b>
Alter	<b>Altbau</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

zurzeit vermietet	<b>nein</b>
-------------------	-------------

Denkmalschutz	<b>nein</b>
---------------	-------------

## Ausstattung

Diese Wohnung ist mit einem Laminatboden in den Wohnräumen und Fliesen im Bad ausgestattet. Die Wände wurden mit einem Edelputz versehen. Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral.

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
-------------	-----------------------

Befuerung	<b>Öl</b>
-----------	-----------

Bodenbelag	<b>Laminat</b>
------------	----------------

Badausstattung	<b>Dusche, Fenster</b>
----------------	------------------------

Küche	<b>Einbauküche</b>
-------	--------------------

## Lage & Infrastruktur

Hagenbach ist eine Stadt im Landkreis Germersheim im Südosten von Rheinland-Pfalz.

Hagenbach liegt in der Oberrheinischen Tiefebene östlich des Bienwaldes. Das Stadtgebiet breitet sich westlich des Rheins aus zwischen Neuburg am Rhein im Süden und dem Wörther Stadtteil Maximiliansau im Nordosten. Vom Naturschutzgebiet Stixwörth im Grenzgebiet zu Neuburg in Richtung Norden zieht sich der bei Hagenbach eine u-förmige Schleife bildende und vom Heßbach durchflossene Hagenbacher Altrhein; östlich davon liegt im Wörther Stadtgebiet das Naturschutzgebiet Goldgrund.

Mehrere Automobilzulieferer haben sich in den vergangenen Jahren in der Gemeinde angesiedelt. Größter Arbeitgeber ist das Entwicklungszentrum von Faurecia Innenraumsysteme. Dort werden Instrumententafeln und Cockpits für die Automobilindustrie entwickelt. 2003 hatte der Standort 550 Mitarbeiter. Das Werk ist 18.000 m<sup>2</sup> groß

Lage/Gebiet	<b>Wohngebiet</b>
-------------	-------------------

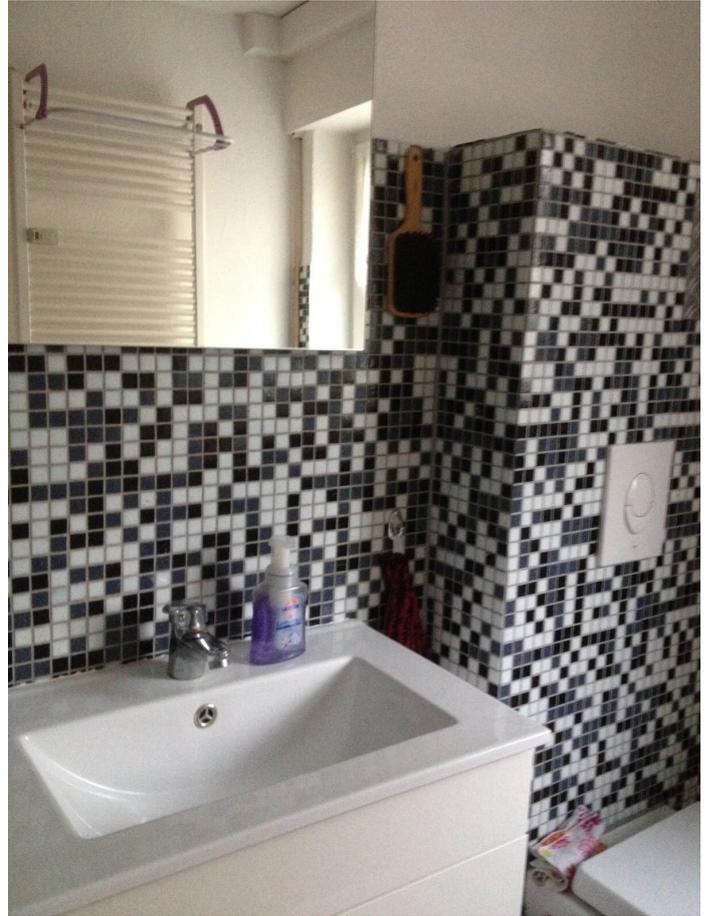
## Preise

Kaufpreis	<b>145.000 €</b>
Hausgeld	<b>94 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>13.05.2029</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>82,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>nein</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1968</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>14.05.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





## Kontakt

Michael O. Sassi



T&S IMMOBILIEN

Zeppelinstrasse 2, 76185 Karlsruhe

Telefon (Zentrale) **+49 721 170292451**

E-Mail **vermittlung@tus-immobilien.de**