

Herxheim bei Landau/Pfalz

# Fachwerkhaus mit zwei Wohnungen, Hof und Bauplatz für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 23067002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 710 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Auf einen Blick

Objektnummer	23067002	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 234 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1722		

Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Ein erster Eindruck

Im Herzen von Herxheim befindet sich dieses historische Fachwerkanwesen mit derzeit zwei Wohneinheiten, Nebengebäuden und angrenzender Scheune in einer denkmalgeschützten Zone. Eine Genehmigung für den Abriss der Scheune mit Nebengebäuden liegt ebenso vor wie die Baugenehmigung eines zusätzlichen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Von der Straßenseite ist das Anwesen durch eine überbaute Hofeinfahrt zugänglich. Links und rechts davon befindet sich je eine Wohneinheit. Auf der linken Seite erstreckt sich eine Wohnung über zwei Etagen mit vier Zimmern, wobei ein Zimmer ein Durchgangszimmer ist. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Über den Flur erreichen Sie ein großzügiges Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, ein Durchgangszimmer und ein hell gefliestes Bad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss. Diese Einheit hat eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und ist derzeit vermietet. Bei Bedarf kann diese auch ohne Mieter übernommen werden. Auf der rechten Seite des Hofes befindet sich die zweite Einheit, mit etwa 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich ebenso über zwei Geschosse verteilt. Diese erstreckt sich über sechs Zimmer, wobei auch hier ein Durchgangszimmer vorhanden ist. Im Erdgeschoss befindet sich neben der funktional ausgestatteten Küche das Esszimmer mit Lichtkuppel. Über den Flur gelangen Sie in das ca. 22 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Im Obergeschoss spüren Sie den Charakter dieses in 1722 gebauten Gebäudes. Drei Zimmer könnten als Schlafzimmer dienen. Ein Durchgangszimmer zwischen Schlaf- und Badezimmer wäre als Homeoffice oder Ankleidezimmer sehr gut nutzbar. Eine Familie mit Kindern findet hier einen schönen Ort zum Leben. Eine großzügige Dachterrasse rundet das Angebot auf dieser Etage ab. Von der Dachterrasse fällt der Blick in den großen Hof, der links und rechts bebaut ist. Am Ende des Hofes erstreckt sich über die gesamte Breite des Grundstücks eine große Halle, die als Fahrzeug-Abstellplatz genutzt wird. Diese Gebäudeteile könnten einer Neubebauung weichen. Der Abriss wurde ebenso genehmigt, wie die Planung eines neuen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und dazugehörigen Stellplätzen. Das Projekt wartet nur auf Ihre Umsetzung.

Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Ausstattung und Details

- Fachwerkanwesen mit 2 Wohneinheiten aus 1722
- Nebengebäude und Halle von 1962
- Hof
- Abrissgenehmigung liegt vor
- Baugenehmigung liegt vor
- Öl-Zentralheizung
- Öltank mit 4.000 l
- Gasleitung liegt in der Straße
- Isoglas-Fenster aus Holz und Kunststoff
- Holz-Hoftor
- Denkmalzone

Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Alles zum Standort

Im südlichen Teil von Rheinland-Pfalz zwischen Rhein und Haardtgebirge gelegen, befindet sich die Gemeinde Herxheim in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankreich. Herxheim mit dem Ortsteil Hayna ist bezogen auf die Einwohnerzahl die größte Kommune im Landkreis Südliche Weinstraße. Umgeben von malerischen Winzerdörfern mit ihren gepflegten Gassen, verwinkelten Innenhöfen und gut erhaltenen Fachwerkhäusern erschließt sich ein Großdorf mit mittlerweile städtischen Charakterzügen, das repräsentativ die Struktur der Region widerspiegelt und diese kulturell, sozial und wirtschaftlich befruchtet. Der Kultur, dem Sport und der Erholung begegnet man in vielen Einrichtungen der Gemeinde. Weiterhin wird der Bildung, der Jugend und dem Sozialen sehr viel Aufmerksamkeit gewidmet. Mehrere Kindertagesstätten, eine Volkshochschule, Alten- und Jugendzentrum ebenso wie Arztpraxen und ein REHA-Zentrum, Tennis- und Sportanlage sowie ein Freibad, Supermärkte, Metzgereien und Bäckereien prägen das Erscheinungsbild von Herxheim. Umrahmt wird das bürger- und besucherfreundliche Erscheinungsbild durch eine mittelständisch geprägte Wirtschaft, bei der auch die Gastronomie mit der "Krone" in Hayna auf sich aufmerksam macht. Zahlreiche mittelständische Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe und Möbelhandel sowie Bau- und Baunebengewerbe kennzeichnen die vorhandene Wirtschaftsstruktur. In den letzten Jahren ist ein Zugewinn von Firmen der Technologiebranche zu verzeichnen. Verkehrsanbindung Über die A 65 und B9 verfügt die Gemeinde Herxheim über eine gute Verkehrsanbindung an die Ballungszentren der Rhein-Neckar-Region und Würth/Karlsruhe. Ebenso ist Herxheim durch Buslinien nach Landau, Kandel und Rülzheim verkehrlich angebunden. Die Buslinien sind mit den dortigen Bahnhöfen gekoppelt.

Objektnummer: 23067002 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)