Herxheim bei Landau/Pfalz

Ruhig gelegenes Anwesen mit zwei Einheiten auf 322m² Wohn-/Nutzfläche und sonnigem Garten

Property ID: 23067035

PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 187,21 m^2 • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 819 m^2

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

At a glance

Property ID	23067035
Living Space	ca. 187,21 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	10
Bathrooms	3
Year of construction	1955
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	798.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 135 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	09.10.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	168.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

The property

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

The property

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

The property

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

The property

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

The property

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

The property

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

A first impression

In ruhiger Lage von Herxheim erwartet Sie dieses im Jahr 1955 erbaute 2-Familienhaus, dass in den Jahren 1998/99 saniert und 2004 um einen Ausbau erweitert wurde. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls im Jahr 2004 ausgebaut, um noch mehr Wohnraum zu schaffen. Ein Teil des Hauses ist unterkellert, sodass ausreichend Stauraum vorhanden ist. Das Anwesen gliedert sich in eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss. Beide Einheiten haben separate Zugänge. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach harmonisieren in diesem Anwesen. Auf individuelle Bedürfnisse kann hier problemlos eingegangen werden. Möglich wäre eventuell auch eine Nutzung durch zwei Wohneinheiten, dies bedarf jedoch einer Umnutzung der Gewerbeeinheit im EG zu Wohnraum. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss mit bietet ca. 135m², verteilt auf fünf Räume, einer davon mit Küchenanschlüssen, Duschbad, drei Abstellräumen und ein separates WC. Die Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss haben eine Fläche von ca. 187 m² und verteilen sich auf fünf Zimmer, zwei Bäder und eine offene Küche. Ein Highlight ist die Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist und keine Wünsche offenlässt. Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der an warmen Sommertagen zum Verweilen einlädt. Das Haus wird von einem schön angelegten und gepflegten Garten umgeben. Er bietet genügend Platz für Spiel und Erholung und ist komplett eingefriedet, sodass eine angenehme Privatsphäre gewährleistet ist. Hier können Sie im Sommer die Sonne genießen oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor zur Verfügung. Vor dem Haus haben Sie drei Stellplätze. Im Hof können Sie weitere Fahrzeuge und bei Bedarf auch Ihr Wohnmobil abstellen. Fußläufig sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, kulturelle und gastronomische Einrichtungen sowie das Zentrum von Herxheim erreichbar. Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet viel Potenzial und eignet sich sowohl für Familien, die großzügigen Wohnraum suchen, als auch für Unternehmer, die Räumlichkeiten für ihre Geschäftsideen benötigen. Es verfügt über einen perfekten Grundriss für die Familie und den Freiberufler, eignet sich aber auch hervorragend als Zweigenerationenhaus. Ein Haus mit vielen Möglichkeiten.

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

Details of amenities

- Haus BJ 1955
- Sanierung 1998/99
- Anbau von 2004
- Dachgeschossausbau von 2004
- Haus und Anbau EG vist Massivbauweise
- Anbau 1.OG ist Holzständerbauweise
- 2 Einheiten
- Einbauküche
- Ankleide im DG
- Einschauschrank im EG
- 3 Bäder
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- manuell zu bedienede Rollläden
- Schiebeläden
- EG alls Gewerbe genehmigt, OG/DG als Wohnraum
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- an die Garage angebaute Gartenhaus
- 3 Stellplätze vor Haus
- weitere Stellplätze im Hof
- teilunterkellert
- sonniger Garten
- ruhige Lage
- Gaheizung von Buderus von 1998
- Balkon und Terrasse
- Grundstück komplett eingefriedet
- gepflasterter Hof
- fußläufig sind Schulen, Kindergarten, Bäcker, Metzger, Zentrum und kulturelle sowie gastromische Einrichtungen erreichbar

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

All about the location

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 Wörth/Karlsruhe. Ebenso ist Herxheim durch Buslinien nach Landau, Kandel und Rülzheim verkehrlich angebunden. Die Buslinien sind mit den dortigen Bahnhöfen gekoppelt. Im Sommer 2005 wurde auf der Strecke Herxheim – Insheim – Rohrbach eine Ruftaxilinie eingerichtet, die nach einem festen Fahrplan verkehrt.

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 168.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23067035 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Southern Wine Route
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com