

Herxheim

## RESERVED - Well-designed detached house in an established residential area

*Property ID: 25067028*



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

PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124,47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 473 m<sup>2</sup>

Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

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

**Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim**

## At a glance

Property ID	25067028	Purchase Price	398.000 EUR
Living Space	ca. 124,47 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1959		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	265.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

## The property



Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

## The property



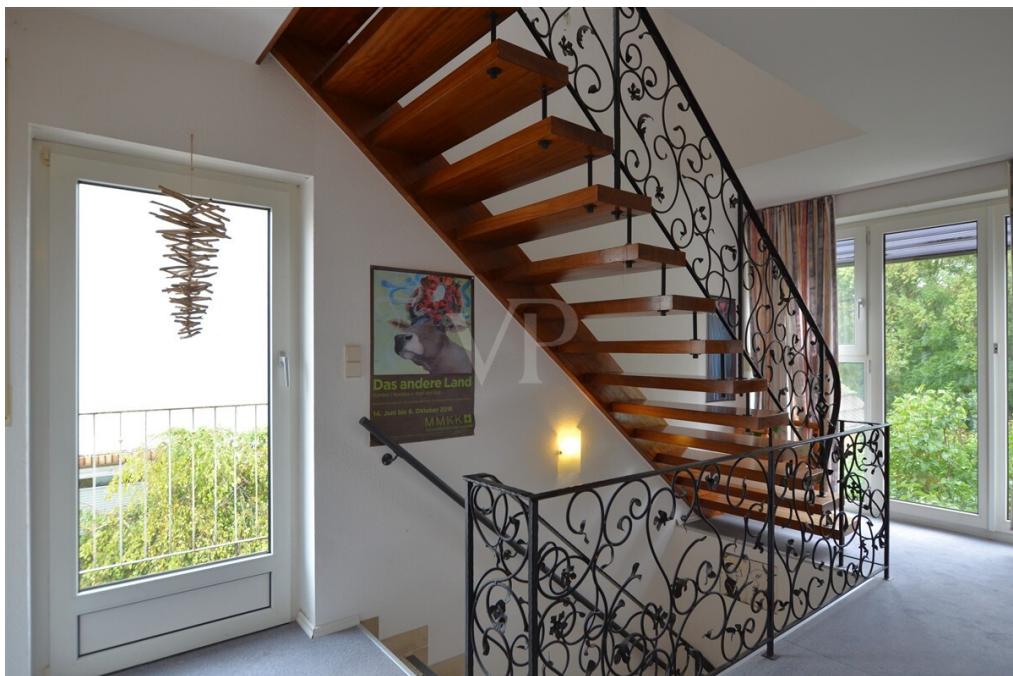
Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

## The property



Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

## The property



Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

## The property



A composite image featuring a smartphone and a tablet. The smartphone screen shows a dark blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the text is a large white QR code. The tablet screen displays a real estate application interface with property details and a map. To the right of the devices is a dark blue sidebar with the Von Poll logo and text about property valuation.

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

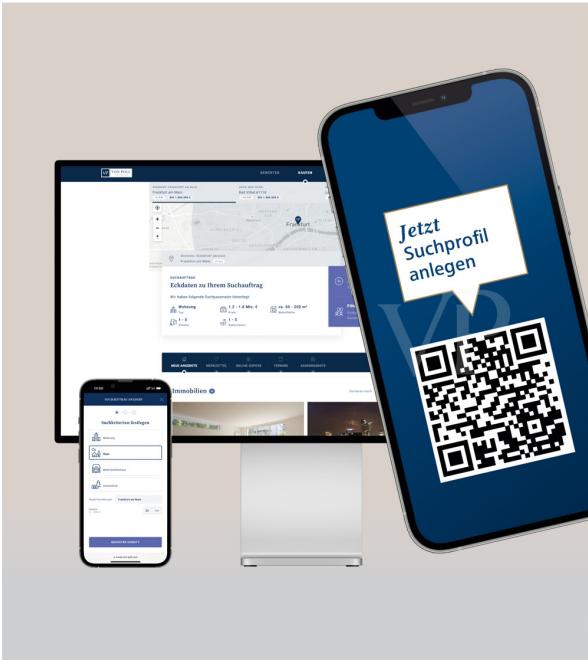
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

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

Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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

Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

## A first impression

This detached single-family home, built in 1959, impresses with its versatile potential uses and attractive layout across approximately 124 m<sup>2</sup> of living space. The house sits on a roughly 473 m<sup>2</sup> plot, distinguished by its garden and sunny south-facing terrace. The tranquil location combines a pleasant living environment with easy access to all essential amenities. With a total of four rooms and two bathrooms, the house is ideally suited to a variety of living preferences. Upon entering, the thoughtfully designed floor plan immediately catches the eye, taking both functional and comfortable aspects into account. On the ground floor, a spacious entrance hall provides direct access to all the main areas of the house. The roomy living room offers plenty of natural light and direct access to the south-facing terrace – a perfect spot for socializing and relaxing outdoors. The well-proportioned kitchen is conveniently located next to the dining area, ensuring short distances for everyday use. Upstairs, in addition to the central hallway, you'll find the master bedroom and two further rooms that can be flexibly used as children's rooms, guest rooms, or offices. The house offers two bathrooms: a bathroom with natural light upstairs and a shower room downstairs, both functionally equipped and easily accessible. The basement is particularly practical, providing additional storage space and a variety of uses. It offers room for utility rooms, hobbies, technical equipment, and storage. The house features double-glazed PVC windows installed in 1974. Electrically operated roller shutters are located in the living room and upstairs bathroom, while the other windows have manual shutters. The Buderus gas heating system, installed in 2008, reliably provides warmth throughout the house. The exterior is thoughtfully designed: in addition to the south-facing garden with a terrace, the property includes a paved courtyard and a detached garage attached to the house. This ensures your vehicle and other belongings are protected from the elements and always accessible. The property is situated in a pleasant, quiet location, yet offers easy access to essential amenities. Shops, schools, and public transportation are just a few minutes away. The house is currently rented. The monthly net rent is €885.

Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim

## Details of amenities

- freistehendes Einfamilienhaus
- 2 Bäder
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 1974
- manuellen Rollläden
- elektrischen Rollläden im WZ und Bad OG
- vollunterkellert
- Gasheizung von Buderus von 2008
- 1 Einzelgarage
- gepflasterter Hof
- Garten in Süd-Ausrichtung
- Terrasse in Süd-Ausrichtung
- Balkon in Ost-Ausrichtung
- Netto-Kaltmiete: 885 €/Monat
- ruhige Lage

**Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim**

## 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 Baubewerbe 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: 25067028 - 76863 Herxheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 265.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25067028 - 76863 Herxheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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