

Herxheim

## RESERVADO - Casa unifamiliar bien diseñada en una zona residencial establecida

Número de propiedad: 25067028



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

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124,47 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 473 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25067028
Superficie habitable	ca. 124,47 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Baños	2
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	05.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	265.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1959

Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propiedad



Marktpreis	Veränderung	Marktpreis	Veränderung
4.150€	+1.33%	313.35€	+0.38%
4.150€	+1.33%	656.65€	+0.38%

**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)

Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propiedad



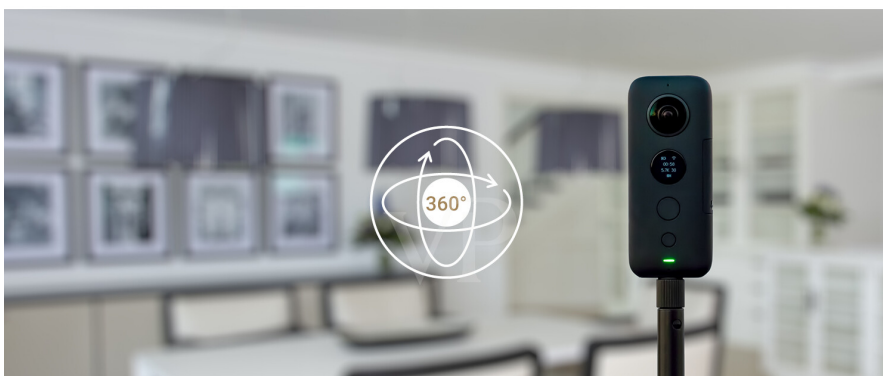
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## Una primera impresión

Esta vivienda unifamiliar, construida en 1959, impresiona por su versátil potencial y atractiva distribución en sus aproximadamente 124 m<sup>2</sup> de superficie habitable. La casa se asienta sobre una parcela de aproximadamente 473 m<sup>2</sup>, que se distingue por su jardín y su soleada terraza orientada al sur. Su tranquila ubicación combina un agradable entorno de vida con fácil acceso a todos los servicios esenciales. Con un total de cuatro habitaciones y dos baños, la casa se adapta perfectamente a diversas preferencias de vida. Al entrar, la cuidada distribución llama la atención de inmediato, considerando tanto la funcionalidad como la comodidad. En la planta baja, un espacioso recibidor ofrece acceso directo a todas las zonas principales de la casa. El espacioso salón ofrece abundante luz natural y acceso directo a la terraza orientada al sur, un lugar perfecto para socializar y relajarse al aire libre. La cocina, de grandes dimensiones, está convenientemente ubicada junto al comedor, lo que garantiza distancias cortas para el uso diario. En la planta superior, además del pasillo central, se encuentran el dormitorio principal y dos habitaciones más que pueden utilizarse como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. La casa cuenta con dos baños: uno con luz natural en la planta superior y un aseo con ducha en la planta baja, ambos equipados de forma funcional y de fácil acceso. El sótano es especialmente práctico, ya que ofrece espacio adicional de almacenamiento y una gran variedad de usos. Ofrece espacio para cuartos de servicio, aficiones, equipo técnico y trastero. La casa cuenta con ventanas de PVC con doble acristalamiento instaladas en 1974. El salón y el baño de la planta superior tienen persianas enrollables eléctricas, mientras que las demás ventanas son manuales. El sistema de calefacción de gas Buderus, instalado en 2008, proporciona calor de forma fiable en toda la casa. El exterior está cuidadosamente diseñado: además del jardín orientado al sur con terraza, la propiedad incluye un patio pavimentado y un garaje independiente anexo a la casa. Esto garantiza que su vehículo y otras pertenencias estén protegidos de las inclemencias del tiempo y siempre accesibles. La propiedad se encuentra en una zona agradable y tranquila, a la vez que ofrece fácil acceso a los servicios esenciales. Tiendas, colegios y transporte público están a pocos minutos. La casa está actualmente alquilada. El alquiler neto mensual es de 885 €.



Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim**

## Todo sobre la ubicación

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. Im Sommer 2005 wurde auf der Strecke Herxheim – Insheim – Rohrbach eine Ruftaxilinie eingerichtet, die nach einem festen Fahrplan verkehrt.

Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25067028 - 76863 Herxheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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