

Herxheim

# RÉSERVÉ - Maison individuelle bien conçue dans un quartier résidentiel établi

CODE DU BIEN: 25067028



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

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 473 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067028
Surface habitable	ca. 124,47 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	398.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	05.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	265.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propriété





**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)

CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## La propriété



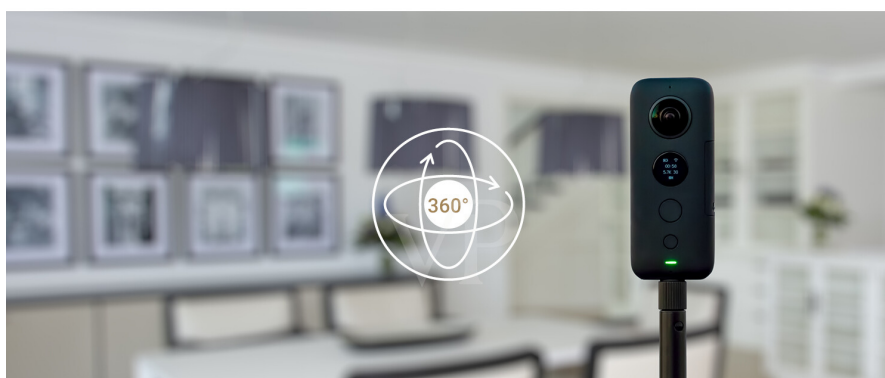
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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)

**CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1959, séduit par sa polyvalence et son agencement attrayant sur environ 124 m<sup>2</sup> de surface habitable. Située sur un terrain d'environ 473 m<sup>2</sup>, elle se distingue par son jardin et sa terrasse ensoleillée exposée plein sud. Son emplacement paisible offre un cadre de vie agréable et un accès facile à toutes les commodités. Avec quatre pièces et deux salles de bains, la maison s'adapte parfaitement à différents modes de vie. Dès l'entrée, le plan bien pensé, alliant fonctionnalité et confort, attire immédiatement le regard. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée spacieux dessert directement toutes les pièces principales. Le salon, lumineux grâce à sa belle luminosité naturelle, s'ouvre sur la terrasse exposée plein sud, un lieu idéal pour se détendre et recevoir en plein air. La cuisine, aux proportions harmonieuses, est idéalement située à côté de la salle à manger, facilitant ainsi le quotidien. À l'étage, outre le couloir central, vous trouverez la chambre parentale et deux autres pièces pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux. La maison dispose de deux salles de bains : une salle de bains baignée de lumière naturelle à l'étage et une salle d'eau au rez-de-chaussée, toutes deux fonctionnelles et facilement accessibles. Le sous-sol est particulièrement pratique, offrant un espace de rangement supplémentaire et de multiples possibilités d'aménagement. Il peut accueillir une buanderie, un atelier, du matériel technique ou encore du rangement. La maison est équipée de fenêtres en PVC à double vitrage installées en 1974. Des volets roulants électriques sont installés dans le salon et la salle de bains à l'étage, tandis que les autres fenêtres sont dotées de volets manuels. Le système de chauffage au gaz Buderus, installé en 2008, assure un chauffage fiable dans toute la maison. L'extérieur est conçu avec soin : outre le jardin exposé plein sud avec terrasse, la propriété comprend une cour pavée et un garage indépendant attenant à la maison. Ainsi, votre véhicule et vos biens sont protégés des intempéries et toujours accessibles. Située dans un quartier agréable et calme, la propriété bénéficie d'un accès facile aux commodités essentielles. Commerces, écoles et transports en commun sont à quelques minutes. La maison est actuellement louée. Le loyer mensuel net est de 885 €.



CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## Détails des commodités

- 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-Kaltniete: 885 €/Monat
- ruhige Lage

CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim**

## Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.



CODE DU BIEN: 25067028 - 76863 Herxheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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