

Herxheim

RESERVIERT - Gut geschnittenes Einfamilienhaus in gewachsenem Wohngebiet

????????? ??????????: 25067028



www.von-poll.com

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 124,47 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 473 m²

??????? ???????: 25067028 - 76863 Herxheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25067028	????? ??????	398.000 EUR
???????????	ca. 124,47 m ²	?????	???????????
?????????	4		???????????????
?????????	2	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	1959		
????? ????????????	1 x ??????	???????	???????, WC ???????????, ?????????

???????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	265.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.10.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1959

???????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

?? ?????????



???????? ?????: 25067028 - 76863 Herxheim

?? ???????



???????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

?? ?????????



A smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The phone is tilted and positioned in the foreground.

A laptop and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. The laptop screen shows a detailed property listing with various statistics and a map. The smartphone screen shows a similar view, optimized for mobile.

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

???????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

?? ?????????



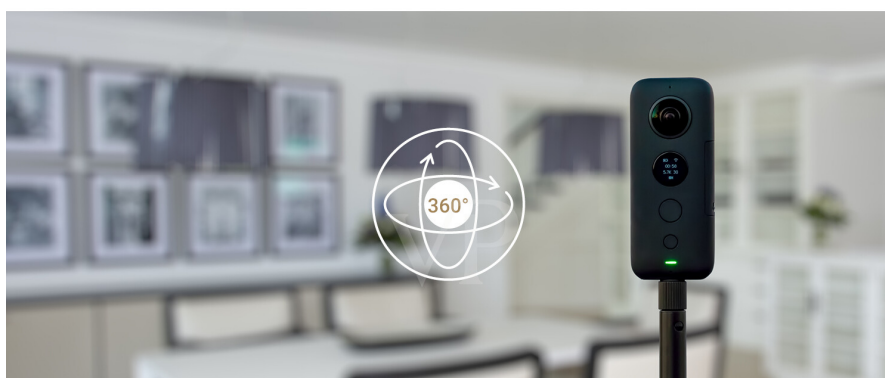
VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

??? ?????? ??????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1959 überzeugt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die schöne Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 124 m². Das Haus befindet sich auf einem ca. 473 m² großen Grundstück, das besonders durch den Garten und die sonnige Süd-Terrasse hervorsteht. Die ruhige Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Mit insgesamt vier Zimmern und zwei Badezimmern ist das Haus ideal für unterschiedlichste Wohnwünsche konzipiert.

Beim Betreten des Hauses fällt der durchdachte Grundriss auf, der sowohl funktionale als auch behagliche Aspekte berücksichtigt. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Diele, von der aus alle wichtigen Bereiche des Hauses direkt zugänglich sind. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Tageslicht und einen direkten Zugang zur Terrasse mit Südausrichtung – ein angenehmer Ort für gesellige Stunden und Entspannung im Freien. Die Küche ist gut geschnitten und liegt in direkter Nähe zum Essbereich, sodass kurze Wege im Alltag garantiert sind.

Im Obergeschoss befinden sich neben dem zentralen Flur das Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gäste- oder auch Arbeitszimmer genutzt werden können. Insgesamt stehen Ihnen in diesem Haus zwei Bäder zur Verfügung: ein Tageslichtbad im Obergeschoss sowie ein Duschbad im Erdgeschoss, beide zweckmäßig ausgestattet und bequem erreichbar.

Besonders praktisch ist der Keller, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier ist Platz für Hauswirtschaft, Hobby, Technik- und Lagerräume.

Die Ausstattung des Hauses umfasst doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1974. Elektrisch bedienbare Rollläden finden Sie im Wohnzimmer und im Bad im Obergeschoss, während die übrigen Fenster mit manuellen Rollläden versehen sind. Die Buderus-Gasheizung wurde 2008 installiert und sorgt zuverlässig für Wärme im ganzen Haus.

Der Außenbereich ist durchdacht angelegt: Neben dem nach Süden ausgerichteten Garten mit Terrasse, verfügt das Anwesen über einen gepflasterten Hof sowie eine Einzelgarage, die sich direkt am Haus befindet. So sind Ihr Fahrzeug und weiteres Eigentum witterungsgeschützt untergebracht und stets zugänglich.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige Lage aus, die dennoch eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Haus ist vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 885 €.

??????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25067028 - 76863 Herxheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 265.20 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25067028 - 76863 Herxheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com