

Herxheim

FOGLALT - Jól megtervezett családi ház egy kialakult lakóövezetben

VP azonosító: 25067028



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 124,47 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 473 m²

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Áttekintés

VP azonosító	25067028	Vételár	398.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 124,47 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1959	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	265.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Az ingatlan



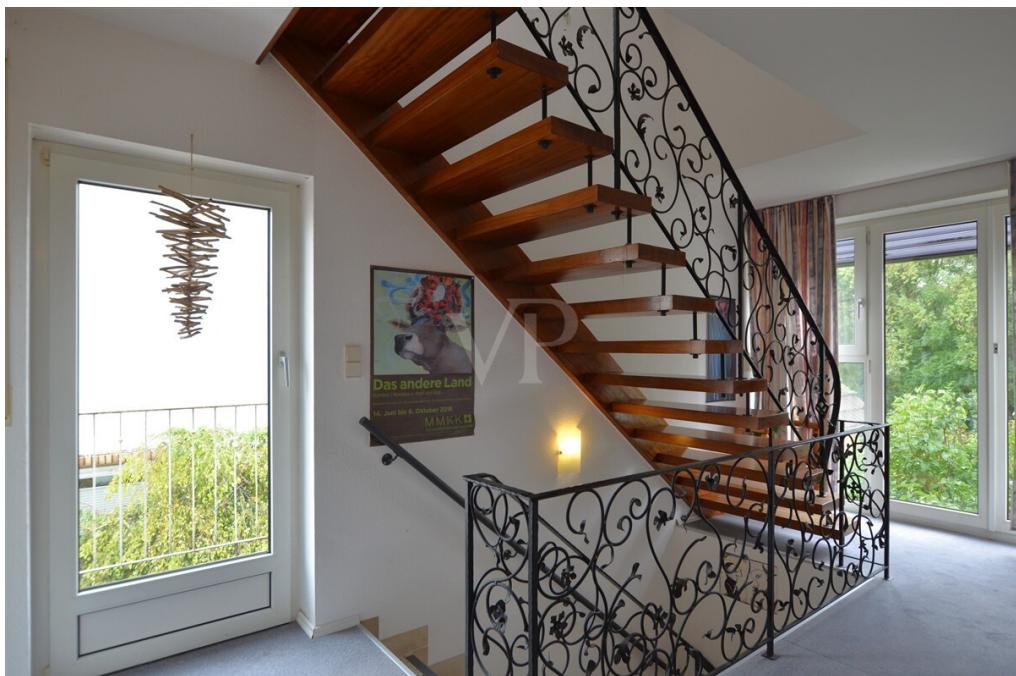
VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Az ingatlan



**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

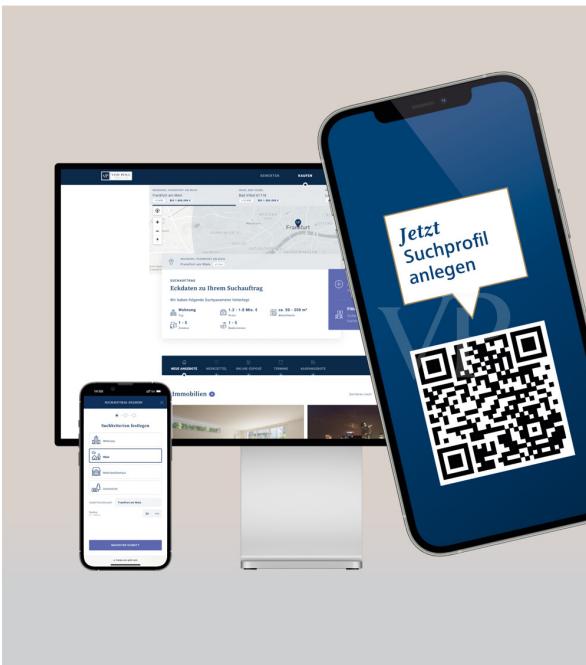
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Az ingatlan



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

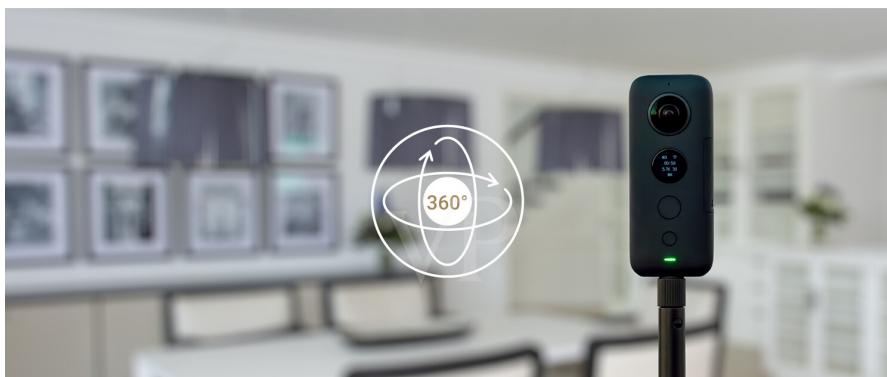
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Az elso benyomás

Ez az 1959-ben épült különálló családi ház sokoldalú felhasználási lehetőségeivel és vonzó elrendezésével lenyugözo, körülbelül 124 m² lakóterületen. A ház egy nagyjából 473 m²-es telken fekszik, amelyet kert és napos, déli fekvésű terasz jellemzi. A nyugodt elhelyezkedés kellemes lakókörnyezetet biztosít, könnyű hozzáféréssel minden alapvető kényelmi szolgáltatáshoz. Összesen négy szobájával és két fürdoszobájával a ház ideálisan megfelel a különféle lakhatási igényeknek. Belépéskor azonnal mefragadja a tekintetet az átgondoltan megtervezett alaprajz, amely mind a funkcionális, mind a kényelmi szempontokat figyelembe veszi. A földszinten egy tágas eloszoba közvetlen hozzáférést biztosít a ház összes fobb helyiségéhez. A tágas nappali rengeteg természetes fényt és közvetlen hozzáférést biztosít a déli fekvésű teraszhoz – tökéletes hely a társasági élethez és a szabadtéri pihenéshez. A jól arányos konyha kényelmesen helyezkedik el az étkező mellett, így rövid távolságokat biztosít a minden nap használathoz. Az emeleten a központi folyosó mellett található a fo hálószoba és további két szoba, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. A házban két fürdoszoba található: az emeleten egy természetes fénnnyel megvilágított fürdoszoba, a földszinten pedig egy zuhanyzós fürdoszoba, mindenkető funkcionálisan felszerelt és könnyen megközelíthető. Az alagsor különösen praktikus, további tárolóhelyet és változatos felhasználási lehetőségeket kínál. Helyet kínál háztartási helyiségeknek, hobbi helyiségeknek, műszaki berendezéseknek és tárolóhelyeknek. A házban 1974-ben beépített dupla üvegezésű PVC ablakok találhatók. A nappaliban és az emeleti fürdoszobában elektromos redonyök találhatók, míg a többi ablakon manuális redonyök vannak. A 2008-ban telepített Buderus gázfutési rendszer megbízhatóan biztosítja a meleget az egész házban. A külso kialakítás átgondoltan lett megtervezve: a déli fekvésű, teraszos kert mellett az ingatlanhoz tartozik egy térkövezett udvar és egy a házhoz csatlakozó különálló garázs. Ez biztosítja, hogy jármuve és egyéb értékei védve legyenek az időjárás viszontagságaitól, és minden elérhetők legyenek. Az ingatlan kellemes, csendes helyen található, mégis könnyen megközelíthető a szükséges szolgáltatások. Üzletek, iskolák és tömegközlekedés is csak néhány percre találhatók. A ház jelenleg bérbe van adva. A havi nettó bérleti díj 885 euró.

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com