

Herxheim

# FOGLALT - Jól megtervezett családi ház egy kialakult lakóövezetben

VP azonosító: 25067028



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

VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 124,47 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 473 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

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

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

## Áttekintés

VP azonosító	25067028
Hasznos lakótér	ca. 124,47 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Fürdőszobák	2
Építés éve	1959
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	398.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	265.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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



**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)

VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim

## Az ingatlan



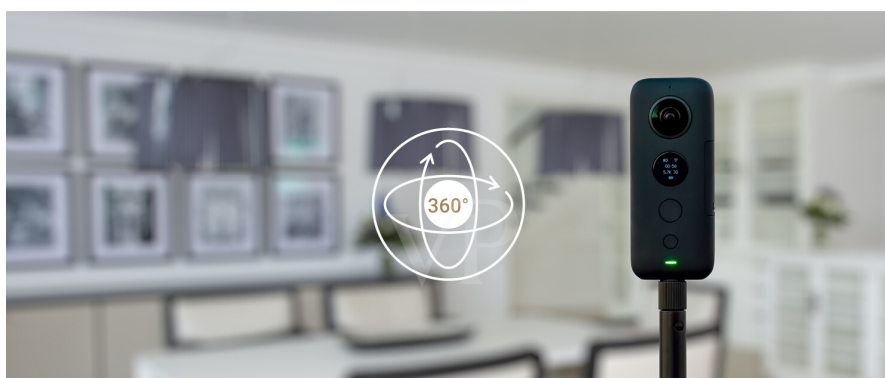
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](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)

**VP azonosító: 25067028 - 76863 Herxheim**

## Az első benyomás

Ez az 1959-ben épült különálló családi ház sokoldalú felhasználási lehetőségeivel és vonzó elrendezésével lenyugó, körülbelül 124 m<sup>2</sup> lakóterületen. A ház egy nagyjából 473 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, amelyet kert és napos, déli fekvésű terasz jellemez. A nyugodt elhelyezkedés kellemes lakókörnyezetet biztosít, könnyű hozzáféréssel minden alapvető kényelmi szolgáltatáshoz. Összesen négy szobájával és két fürdőszobájával a ház ideálisan megfelel a különféle lakhatási igényeknek. Belépéskor azonnal megragadja a tekintetet az átgondoltan megtervezett alaprajz, amely mind a funkcionális, mind a kényelmi szempontokat figyelembe veszi. A földszinten egy tágas elosztó közvetlen hozzáférést biztosít a ház összes jobb helyiségéhez. A tágas nappali rengeteg természetes fényt és közvetlen hozzáférést biztosít a déli fekvésű teraszhoz – tökéletes hely a társasági élethez és a szabadterei pihenéshez. A jól arányos konyha kényelmesen helyezkedik el az étkező mellett, így rövid távolságokat biztosít a mindennapi használatához. Az emeleten a központi folyosó mellett található a fő hálószoba és további két szoba, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. A házban két fürdőszoba található: az emeleten egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, a földszinten pedig egy zuhanyzós fürdőszoba, mindkettő funkcionálisan felszerelt és könnyen megközelíthető. Az alagsor különösen praktikus, további tárolóhelyet és változatos felhasználási lehetőségeket kínál. Helyet kínál háztartási helyiségeknek, hobbi helyiségeknek, muszaki berendezéseknek és tárolóhelyeknek. A házban 1974-ben beépített dupla üvegezésű PVC ablakok találhatók. A nappaliban és az emeleti fürdőszobában elektromos redonyok találhatók, míg a többi ablakon manuális redonyok vannak. A 2008-ban telepített Buderus gázfűtési rendszer megbízhatóan biztosítja a meleget az egész házban. A külső 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 járműve és egyéb értékei védve legyenek az időjárás viszontagságaitól, és mindig elérhetőek legyenek. Az ingatlan kellemes, csendes helyen található, mégis könnyen megközelíthető a szükséges szolgáltatások. Üzletek, iskolák és tömegközlekedés is csak néhány percre található. 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 helyszínról

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.

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/(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.



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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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