

Herxheim

RISERVATO - Casa indipendente ben progettata in una zona residenziale consolidata

Codice oggetto: 25067028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,47 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 473 m²

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067028
Superficie netta	ca. 124,47 m ²
Vani	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	265.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

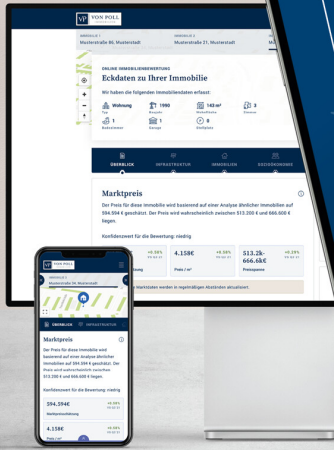
La proprietà



Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

La proprietà





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

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

La proprietà



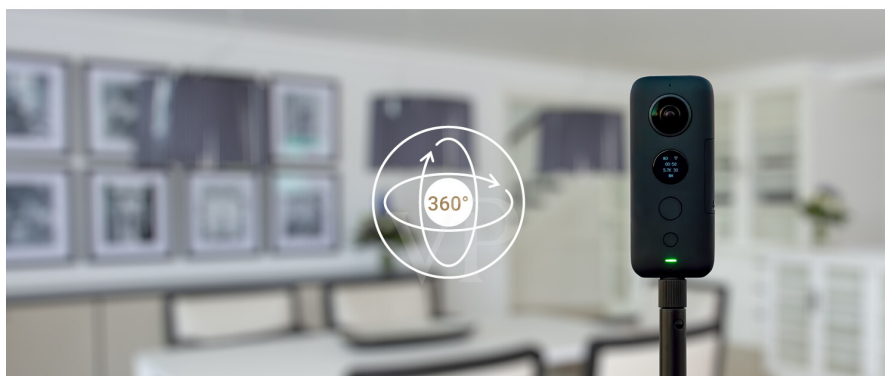
VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1959, colpisce per le sue versatili possibilità di utilizzo e l'attraente distribuzione su circa 124 m² di superficie abitabile. La casa sorge su un terreno di circa 473 m², caratterizzato da un giardino e da una soleggiata terrazza esposta a sud. La posizione tranquilla coniuga un ambiente abitativo piacevole con un facile accesso a tutti i servizi essenziali. Con un totale di quattro stanze e due bagni, la casa si adatta perfettamente a diverse esigenze abitative. Entrando, la planimetria attentamente progettata cattura immediatamente l'attenzione, tenendo conto sia degli aspetti funzionali che di quelli confortevoli. Al piano terra, un ampio ingresso offre accesso diretto a tutte le aree principali della casa. L'ampio soggiorno offre molta luce naturale e accesso diretto alla terrazza esposta a sud, un luogo perfetto per socializzare e rilassarsi all'aperto. La cucina ben proporzionata è comodamente posizionata accanto alla zona pranzo, garantendo brevi spostamenti per l'uso quotidiano. Al piano superiore, oltre al corridoio centrale, si trovano la camera da letto principale e altre due stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici. La casa offre due bagni: un bagno con luce naturale al piano superiore e un bagno con doccia al piano inferiore, entrambi funzionali e facilmente accessibili. Il seminterrato è particolarmente pratico, offrendo ulteriore spazio di stoccaggio e una varietà di usi. Offre spazio per locali di servizio, hobby, attrezzature tecniche e ripostigli. La casa è dotata di finestre in PVC con doppi vetri installate nel 1974. Le tapparelle elettriche si trovano nel soggiorno e nel bagno al piano superiore, mentre le altre finestre sono dotate di tapparelle manuali. Il riscaldamento a gas Buderus, installato nel 2008, fornisce calore in modo affidabile in tutta la casa. L'esterno è progettato con cura: oltre al giardino esposto a sud con terrazza, la proprietà comprende un cortile pavimentato e un garage indipendente annesso alla casa. Questo garantisce che il vostro veicolo e altri effetti personali siano protetti dalle intemperie e sempre accessibili. L'immobile è situato in una posizione piacevole e tranquilla, ma offre un facile accesso ai servizi essenziali. Negozi, scuole e mezzi pubblici sono a pochi minuti di distanza. La casa è attualmente affittata. Il canone mensile netto è di 885 €.

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25067028 - 76863 Herxheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com