

Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

# Moderne, energieeffiziente Wohnung mit Einbauküche, Balkon, Aufzug und zwei Stellplätzen

Property ID: 24067031



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110,47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## At a glance

Property ID	24067031	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 110,47 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2012	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park		

Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.11.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## The property



Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## The property



Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## The property



Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## The property



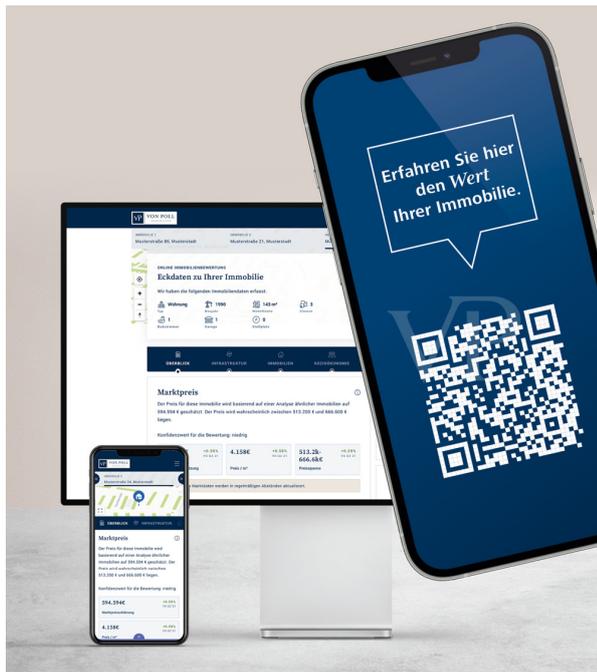
Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## The property



Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

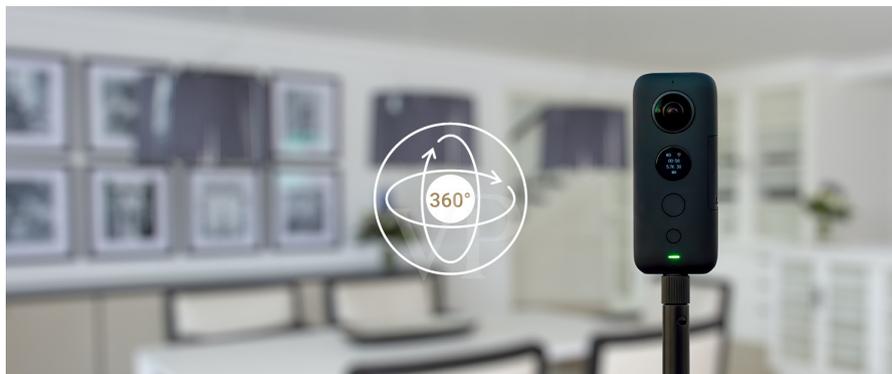
**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- 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)

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)

Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## A first impression

In ruhiger Lage von Herxheim befindet sich diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines in 2012 erbauten 9-Parteienhauses. Zur WEG gehören insgesamt vier Häuser. Die Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Zimmer, Küche, Abstellraum und zwei Bäder. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch eine gut geschnittene Raumaufteilung sowie eine tolle Ausstattung. Das Wohnambiente wird durch edles Echtholzparkett unterstrichen, während 3-fach verglaste Kunststofffenster und manuelle Rollläden für ein angenehmes Raumklima sorgen. Sie erreichen die Wohnung bequem mit dem Aufzug. Schon beim Betreten überzeugt die offene Bauweise. Von der Diele aus gelangen Sie in den hellen Wohn-/Essbereich. Von hier haben Sie direkten Zugang auf den ca. 9 m<sup>2</sup> großen, teilüberdachten Westbalkon, der zum Entspannen bis in die Abendstunden einlädt. An heißen Tagen bietet eine elektrische Markise Schutz. Der Essbereich verbindet sich nahtlos mit der offenen Küche, die ausreichend Platz zum Kochen gewährt und mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Diese ist selbstverständlich im Kaufpreis enthalten. Praktisch ist der separierte Schlafbereich. Diesen erreichen Sie über einen Flur. Hier befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit angrenzendem Tageslichtbad mit Badewanne. Ein weiteres Zimmer und ein innenliegendes Bad mit Dusche stehen hier ebenso zur Verfügung. Dies kann für Gäste, ein Kind oder auch als Bürobereich genutzt werden. Vervollständigt wird die Wohnung mit einem praktischen Abstellraum. Der Aufzug bietet nicht nur bequemen Zugang zur Wohnung sondern auch zum dazugehörigen Kellerabteil. Im gemeinschaftlichen Waschraum stehen Ihnen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Zusätzlich profitieren Sie von einem Außenstellplatz und einem Tiefgaragenstellplatz. Für Fahrräder gibt es zudem einen gemeinsamen Abstellbereich. Der Fullservice für Reinigung, Müll, Straße fegen, etc. runden das Angebot ab. Hier können Sie einfach einziehen.

Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## Details of amenities

- 9-Parteienhaus
- 1.Obergeschoss
- Einbauküche
- teilüberdachter Balkon in Westausrichtung (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- elektrische Markise
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden
- Tageslichtbad mit Badewanne
- innenliegendes Bad mit Dusche
- Abstellraum in der Wohnung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- 1 Kellerabteil
- Aufzug
- Waschraum
- gemeinschaftlicher Fahrradplatz
- 1 Außenstellplatz
- 1 Tiefgaragenstellplatz mit Elektroanschluss
- ruhige Randlage
- WEG mit vier Häusern

Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## All about the location

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.

Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 25.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 24067031 - 76863 Herxheim bei Landau/Pfalz – Herxheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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