

Herxheim

# Zweifamilien-/Mehrgenerationenhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage mit schöner Aussicht

????????? ??????????: 24067007



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

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 187,55 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 479 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

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

???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24067007	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 187,55 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
????????????	2		
????? ??????????????	2001	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????	???????????????? ????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

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

Das im Jahr 2001 in Massivbauweise errichtete Zweifamilienhaus liegt ruhig und dennoch zentral in Herxheim. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die freistehende und sehr gepflegte Immobilie befindet sich auf einem 497 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine großzügige Doppelgarage mit zwei elektrischen Sektionaltoren, davorliegendem Carport und angrenzendem Geräteraum. Der schön angelegte Garten bietet Ihnen Privatsphäre auf der Terrasse. Ihr zukünftiges Zuhause besticht durch eine ausgezeichnete Lage: Sie können bequem in wenigen Minuten ins Zentrum von Herxheim spazieren und dennoch in einer ruhigen Umgebung wohnen. Die Anliegerstraße eignet sich auch hervorragend zum Spielen im Freien für Kinder. Das gut durchdachte Anwesen besteht aus zwei separaten Wohnungen, die durch ein Treppenhaus miteinander verbunden sind und ist komplett unterkellert. Auch die Nutzung des Hauses als Einfamilienhaus wäre möglich. Über eine Stufe gelangen Sie zur Hauseingangstür und betreten das Treppenhaus. Von hier aus gelangen Sie ebenerdig in die großzügige Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss. Diese schöne Wohnung bietet auf ca. 100,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein weiläufiges Wohnzimmer mit integrierter Sitzecke und direktem Zugang auf die schöne, von Pflanzen umgebene Terrasse, wo Sie sich entspannen können. Die angrenzende Wohnküche verfügt neben der im Preis enthaltenen Einbauküche über ausreichend Platz für einen Esstisch und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Wäscheabwurf ausgestattet. Vervollständigt wird die Wohnung durch ein Gäste-WC mit Pissoir. Die 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss, mit einer Wohnfläche von ca. 86,65 m<sup>2</sup>, besteht aus einem Schlafzimmer mit Balkon, einem kleineren Kinder- oder Arbeitszimmer und einem großen Wohnzimmer mit offener Küche. Letztere ist mit ihrer blauen Farbe ein echter Hingucker und ist samt Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten. Vom lichtdurchfluteten Wohn-/Esszimmer und dem vorgelagerten Balkon können Sie bei gutem Wetter eine herrliche Aussicht bis hin zum Schwarzwald genießen. Das Tageslichtbad verfügt über Badewanne, Dusche und einen Wäscheabwurf. Diese schöne Wohnung wird durch eine kleine Abstellkammer sowie ein Gäste-WC mit Pissoir ergänzt. Der großzügige Keller ist durchgehend hell gefliest. Der größte Raum verfügt über einen separaten Ausgang in den Garten und kann aufgrund seiner Größe hervorragend als Hobbyraum genutzt werden. Weiterhin befinden sich hier der Heiz- und Waschraum, der Trocken- und Vorratsraum sowie der Installationsraum und ein Gäste-WC. Das Haus befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und kann auf Wunsch sofort bezogen werden. Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung aus dem Baujahr von Buderus mit Warmwasseraufbereiter.

???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

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

- Massivhaus von BURG-HAUS
- zwei separate Wohnungen
- voll unterkellert
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden an allen großen Fensterfronten
- zwei Einbauküchen mit Elektrogeräten
- zwei Bäder
- Fußbodenheizung im Bad EG
- Wäscheabwurf in beiden Bädern
- Gäste-WC in jeder Wohnung und Keller
- Gasheizung aus BJ von Buderus mit Warmwasseraufbereitung
- Doppelgarage mit zwei elektrischen Sektionaltoren
- Carport für 2 Autos
- Geräteraum/Werkstatt im Garagenanbau
- pflegeleichter kleiner Garten
- Terrasse und Balkon in Südausrichtung
- Balkon in Ostausrichtung
- ruhige Lage



???????? ??????????: 24067007 - 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 Würth/Karlsruhe. Ebenso ist Herxheim durch Buslinien nach Landau, Kandel und Rülzheim verkehrlich angebunden. Die Buslinien sind mit den dortigen Bahnhöfen gekoppelt.

???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24067007 - 76863 Herxheim

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

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

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 ?????? ?????????? ??????????  
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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