

# Exposé

**Einfamilienhaus in Herxheim**

**Kernsaniertes Haus in Schöner Lage**



**Objekt-Nr. OM-418148**

**Einfamilienhaus**

**Verkauf: 329.000 €**

**Ansprechpartner:**  
Timo Buchmann

**Lehrgasse 6**  
76863 Herxheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein vollständig kernsaniertes Wohnhaus in Herxheim, das technisch und optisch auf einen neuwertigen Stand gebracht wurde. Die Sanierung wurde umfassend und konsequent durchgeführt, sodass für den zukünftigen Eigentümer kein Renovierungs- oder Investitionsstau besteht.

Sämtliche Arbeiten wurden ausschließlich von qualifizierten Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Auf die durchgeführten Gewerke besteht eine Gewährleistung von fünf Jahren, sodass der Käufer hier auf der maximal sicheren Seite ist.

Im Rahmen der Kernsanierung wurden alle relevanten technischen Bereiche vollständig erneuert. Die komplette Elektrik wurde neu installiert und entspricht den aktuellen technischen Anforderungen. Ebenso wurde die Heizungsanlage vollständig erneuert, wodurch eine effiziente und zeitgemäße WärmeverSORGUNG sichergestellt ist.

Darüber hinaus wurden sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen neu verlegt, sodass auch in diesem Bereich kein Altbestand mehr vorhanden ist. Die Böden im gesamten Haus wurden neu aufgebaut und hochwertig ausgeführt. Alle Wände wurden neu verputzt und überarbeitet, was zu einem modernen, klaren Erscheinungsbild führt.

Abgerundet wird die Sanierung durch den kompletten Austausch aller Innentüren, die den hochwertigen Gesamteindruck des Hauses unterstreichen.

Durch die umfassende Kernsanierung, die Ausführung durch regionale Fachbetriebe sowie die bestehende fünfjährige Gewährleistung präsentiert sich das Objekt heute in einem technisch neuwertigen Zustand. Es eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Sicherheit und langfristige Planung legen.

## Ausstattung

Das Badezimmer wurde als modernes, begehbares Bad ausgeführt und in zwei klar getrennte Bereiche unterteilt. Neben dem großzügigen Duschbereich verfügt das Bad über eine separate Badewanne, was sowohl funktional als auch optisch höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Zusätzlich steht ein separates, hochwertig ausgestattetes Gäste-WC zur Verfügung, das den Wohnkomfort für Bewohner und Besucher deutlich erhöht.

In den Wohnräumen wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt, der durch seine Strapazierfähigkeit, Pflegeleichtigkeit und moderne Optik überzeugt. Die gesamte Elektrik wurde vollständig erneuert und entspricht dem aktuellen technischen Standard.

Beheizt wird das Objekt über eine moderne Hybrid-Heizungsanlage, die bereits so ausgelegt ist, dass eine Wärmepumpe problemlos angebunden werden kann. Damit ist das Haus nicht nur energieeffizient, sondern auch zukunftssicher und flexibel aufgestellt.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

WICHTIG: DAS OBJEKT VERFÜGT ÜBER KEINEN KLASSISCHEN GARTEN.

Stattdessen steht ein großzügiger, abgeschlossener Innenhof zur Verfügung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Hof ist aktuell befestigt und wird als Außenfläche mit Stellplatzmöglichkeit genutzt.

Der Hof kann sehr gut individuell gestaltet werden, z. B. als:

- gemütlicher Sitzbereich
- Außenlounge

- Grill- oder Aufenthaltsfläche

Somit besteht die Möglichkeit, sich einen schönen privaten Außenbereich zu schaffen, ohne klassischen Gartenpflegeaufwand.

Grundsätzlich besteht auch die Option, den Hof baulich zu verändern (z. B. Betonaufnahme), sodass eine begrünte Fläche entsteht. In diesem Fall wäre der Außenbereich jedoch eher als Terrasse bzw. kleine Gartenfläche zu verstehen.

Wichtig hierbei:

Durch eine solche Umgestaltung würde der Stellplatz entfallen, da die Fläche dann nicht mehr befahrbar wäre.

Zusammengefasst:

- Kein Garten im klassischen Sinne
  - Dafür ein großer Hof mit viel Gestaltungspotenzial
  - Wahlmöglichkeit zwischen Stellplatz + Hof oder Terrasse / kleine Grünfläche ohne Stellplatz
- Stellplatz kostet 5000 €

## **Lage**

Lagebeschreibung – Herxheim an der Südlichen Weinstraße

Herxheim liegt im Herzen der Südlichen Weinstraße in Rheinland-Pfalz und zählt zu den gefragten Wohnlagen der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde verbindet hohe Lebensqualität, eine sehr gute Infrastruktur sowie die Nähe zur Natur und zu wirtschaftlich starken Zentren.

Der Ort verfügt über eine vollständige Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken, Banken sowie gastronomischen Angeboten. Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind direkt vor Ort bzw. in den umliegenden Gemeinden vorhanden und gut erreichbar.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend:

Über die B9 sowie die A65 sind die Städte Landau, Karlsruhe, Ludwigshafen und Mannheim schnell erreichbar. Der Bahnhof Landau bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Herxheim ist eingebettet in die Wein- und Kulturlandschaft der Pfalz und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, Weinberge sowie vielfältige Vereins- und Kulturangebote. Die Nähe zum Pfälzerwald und zur Deutschen Weinstraße macht den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber und Genießer.

Durch die Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, starker regionaler Wirtschaft und sehr guter Anbindung eignet sich Herxheim sowohl ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit nachhaltigem Vermietungspotenzial.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



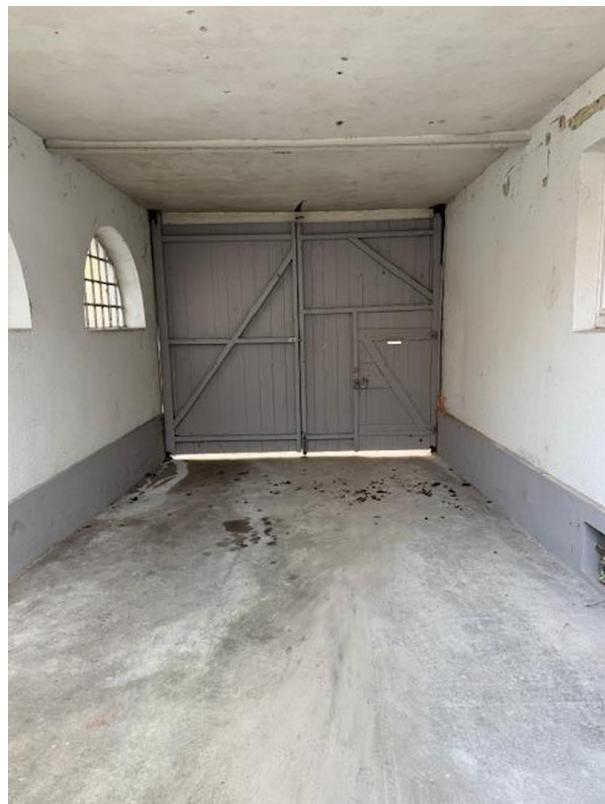
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

