

Exposé

Einfamilienhaus in Herxheim bei Landau/Pfalz

**Einfamilienhaus mit 5 Zimmern - Wohnglück in
unvergleichlicher ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-429039

Einfamilienhaus

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Vogt

76863 Herxheim bei Landau/Pfalz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	476,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	143,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer das Besondere sucht und Wert auf absolute Privatsphäre legt, wird sich in dieses freistehende Einfamilienhaus sofort verlieben. Gelegen auf einem großzügigen Eckgrundstück in einer ruhigen Sackgasse, präsentiert sich diese Immobilie als wahrer Ruhepol. Hier gibt es keinen Durchgangsverkehr, nur das angenehme Gefühl von Geborgenheit und Ruhe.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, mit wie viel Sorgfalt und Blick für Qualität hier in den letzten Jahren renoviert wurde. Besonders das Jahr 2022 markiert einen Meilenstein in der Geschichte des Hauses: Das gesamte Dach wurde fachmännisch erneuert und in diesem Zuge mit einer modernen Photovoltaik-Anlage (7,59 kWp) ausgestattet. Diese ermöglicht es Ihnen, einen Großteil Ihres Strombedarfs selbst zu decken, was Sie nachhaltig unabhängiger von steigenden Energiekosten macht und Ihre monatlichen Fixkosten spürbar senkt.

Das Herzstück des täglichen Lebens befindet sich im Erdgeschoss, das ebenfalls 2022 umfassend modernisiert wurde. Die offene und zeitgemäße Einbauküche gliedert sich perfekt in das Raumkonzept ein und lädt zu kulinarischen Abenden ein. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, der besonders in der kühleren Jahreszeit durch den charmanten Kaminofen eine unvergleichliche Behaglichkeit ausstrahlt. Das Knistern des Feuers und die wohlige Wärme machen diesen Raum zum absoluten Lieblingsplatz der Familie.

Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² und insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus über drei Etagen hinweg flexiblen Raum für Familie, Gäste oder ein repräsentatives Home-Office. Letzteres profitiert massiv vom installierten Glasfaseranschluss der Telekom, der stabiles Arbeiten in Höchstgeschwindigkeit garantiert. Zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bietet der komplette Vollkeller des Hauses.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Das 476 m² große Eckgrundstück ist optimal ausgenutzt. Während eine Garage und zwei weitere Stellplätze für entspanntes Parken Ihres Fuhrparks sorgen, bietet der Garten eine echte Wellness-Oase. Nach einem langen Tag lädt der eigene Whirlpool dazu ein, unter freiem Himmel abzuschalten und die Stille der außergewöhnlichen Lage zu genießen.

Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1968 wurde durch die stetigen Modernisierungen perfekt in die Gegenwart geführt. Es bietet eine gehobene Ausstattung für anspruchsvolle Bewohner, die keine Lust auf große Baustellen haben, sondern ein einzugsbereites Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Herxheim bei Landau/Pfalz ist eine charmante Gemeinde mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind gut erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, und die umliegenden Städte wie Landau oder Karlsruhe sind schnell erreichbar. Die Pfalz bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	248,16 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie

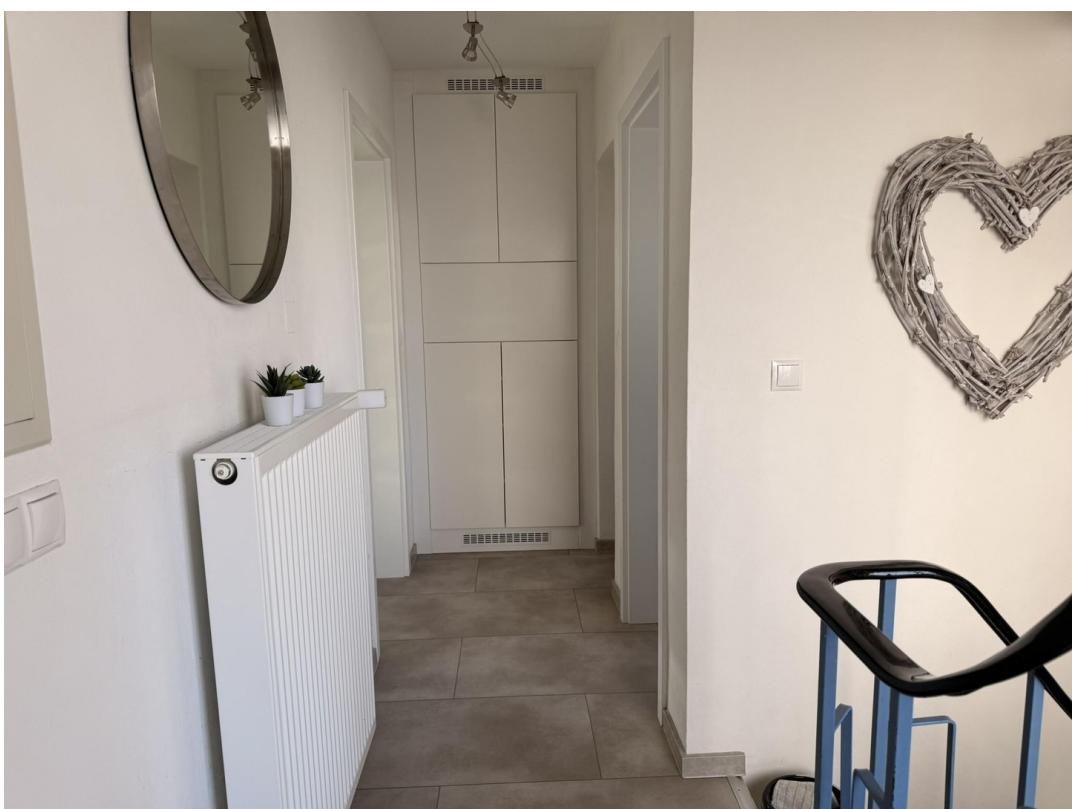


Außenansichtseite

Exposé - Galerie



Außenansicht hinten



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Garderobe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich mit Blick in Garten

Exposé - Galerie



Essbereich mit Kamin



Wohn-, Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

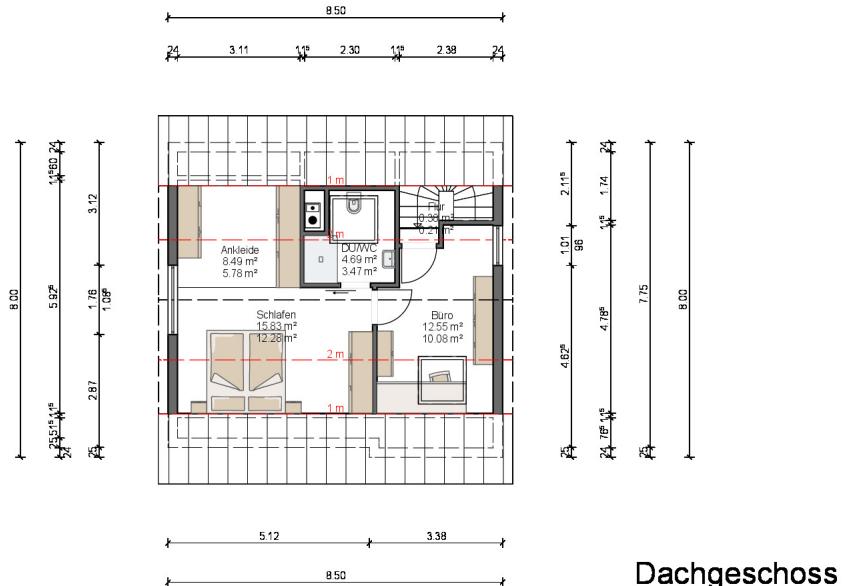


Ankleide

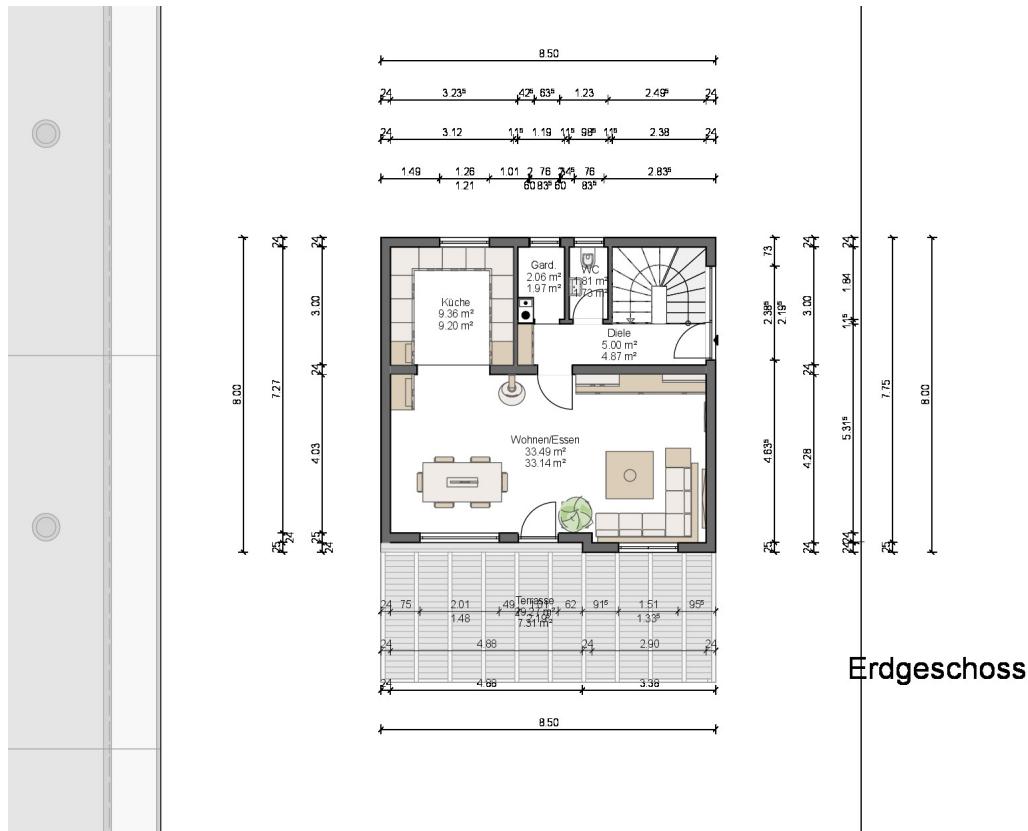


Bad mit Dusche DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

