

# Exposé

## Wohnung in Herxheim

**für Kapitalanleger! freundliche 3,5 ZKB mit Balkon, 2021 umfangreich modernisiert und vermietet**



Objekt-Nr. OM-437057

### Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Dolch

76863 Herxheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr schön geschnittene Wohnung. Die Wohnung liegt im 1.OG eines 3-Parteienhauses, zentrumsnah in Herxheim.

Die Wohnung besteht aus drei Zimmern, einem großzügigen Wohn-/Ess-Bereich, sowie einem Balkon, der nach Süd-Westen ausgerichtet ist. Das Bad ist vom WC getrennt, beide verfügen über Tageslicht. Der große Keller, sowie ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder runden das Angebot ab.

Zusätzlich kann zu der Wohnung der Stellplatz im Innenhof erworben werden.

Die Wohnung ist seit dem 01.11.2025 an eine sehr freundliche Mieterin vermietet und das Mietverhältnis soll bitte übernommen werden! Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.100.-€.

## Ausstattung

2004 wurde das Gebäude umfassend saniert. 2021 wurde dann die neue Gasheizung eingebaut sowie die Balkone erneuert. Die schöne EBK gehört ebenfalls zur Ausstattung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Herxheim liegt zentral zwischen der A65 und der B10 und hat eine ausgesprochen gute Verkehrsanbindung. Auch die gute Anbindung an den ÖPNV ist ein Vorteil. Herxheim bietet alles, was eine Stadt in dieser Größe bieten kann, alle Schulformen, beste medizinische Versorgung, Einzelhandel und Kultur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Westseite mit Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Balkonaussicht nach Westen



Essbereich

# Exposé - Galerie



WC



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Gasheizung



Elektrozähler

# Exposé - Grundrisse

