

CHARMANTE DOPPELHAUSHÄFTE MIT HOF, SCHEUNE UND GARTEN

DOPPELHAUSHÄFTE MIT TRAUMGARTEN



WOHNFLÄCHE	140 M ² (+ 90 M ² AUSBAURESERVE)
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	950 M ²
ZIMMER	4
BAUJAHR	1955

Kaufpreis: 390.000€ (provisionsfrei, von privat)

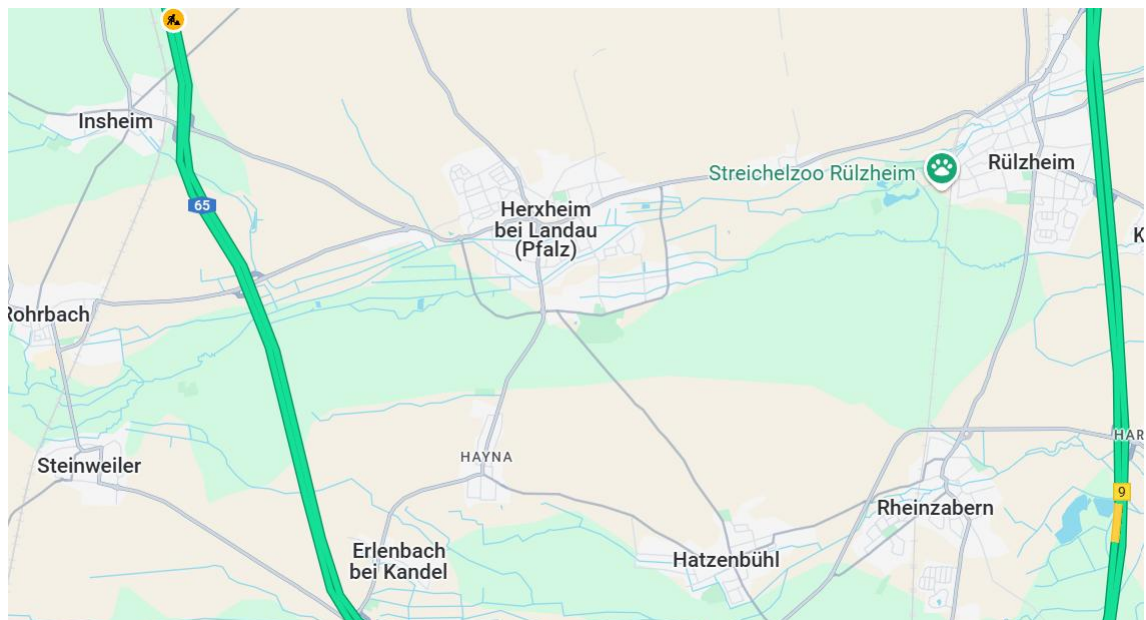
Kontakt: Schakeela und Patrick Stark, Telefon: 0176-70978695, E-Mail: schakeela.stark@web.de

LAGE

LAGEKARTE



LAGE IMMOBILIE



LAGE GEMEINDE HERXHEIM

LAGEBESCHREIBUNG

Die Ortsgemeinde Herxheim bei Landau in der Pfalz mit knapp 11.000 Einwohnern, ist bezogen auf die Einwohnerzahl die größte Kommune im Landkreis Südliche Weinstraße. Herxheim ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und wegen seiner guten Infrastruktur in der Südpfalz sehr beliebt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergärten mit Ganztagsbetreuung und eine Gesamtschule befinden sich vor Ort. In Herxheim herrscht mit vielen Vereinen, dem Chawwerusch-Theater und Museum auch ein reges Vereins- und Kulturleben. Die Sportstätten, das Waldfreibad und die Nähe zur Natur bieten einen hohen Freizeitwert. Das gesellige Beisammensein, kommt durch die vorhandenen Restaurants und Cafés dann sicher nicht zu kurz. Die attraktive Gemeinde bietet einen direkten Anschluss an die A 65 und garantiert so eine schnelle Verbindung in die Richtungen Karlsruhe und Ludwigshafen-Mannheim. Das öffentliche Verkehrsnetz bringt Sie durch Buslinien in die umliegenden Orte Landau, Kandel und Rülzheim.

Die Verkehrsanbindung an die A65 ist in unmittelbarer Nähe, in den Ortsgemeinden Insheim und Rohrbach gibt es Bahnhöfe mit Verbindungen in Richtung Karlsruhe und Neustadt.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt (Aldi, Penny, dm, CAP-Markt)	Ca. 1 km
Schule (Grundschule, Gesamtschule)	Ca. 1 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 1 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 1 km
Bushaltestelle	Ca. 300 m
Autobahn	Ca. 5 km
Bahnhof	Ca. 5 km

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die charmante Doppelhaushälfte befinden sich im Süden der Gemeinde am Ende einer Sackgasse und mit Feldrandlage und bietet damit eine freie, unverbaute Weitsicht auf den Ort. Bei dem Objekt handelt es sich um eine WEG- Teilung mit einem gemeinsamen Innenhof.

Das Grundstück hat eine Größe von 950 m² und ist voll umzäunt. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Haus eine zweistöckige Scheune mit ca. 90 m² und Ausbaupotential für weiteren Wohnraum. Ein Bauantrag für einen Durchbruch und Ausbau liegt bereits vor.

Im EG betreten Sie das Haus durch einen freundlichen Eingangsbereich, in dem sich das Treppenhaus befindet, über das Sie in den Keller und die Obergeschosse gelangen. Die ursprünglichen 2 Zimmer und Küche wurden durch Wänddurchbrüche zu einem Wohn- Essbereich mit Küchenzeile verbunden. Im EG befindet sich auch das Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein weiteres Gäste-WC mit Lüftungsanlage.

Im OG befinden sich zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer sowie eine großzügige Dachterrasse.

Das Dachgeschoss wurde mit einer Dachgaube versehen und vollständig ausgebaut. Über eine Fensterfront bietet sich ein herrlicher Ausblick auf den Ort.

Über die Scheune gelangen Sie in den traumhaften Garten der Immobilie. Im hinteren Bereich wurde eine Gartenlaube mit Holzterrasse erbaut, die zum Verweilen einlädt.

Die Immobilie ist aktuell bewohnt. Ein Einzug wäre nach Vereinbarung möglich.

ESS- & WOHNBEREICH



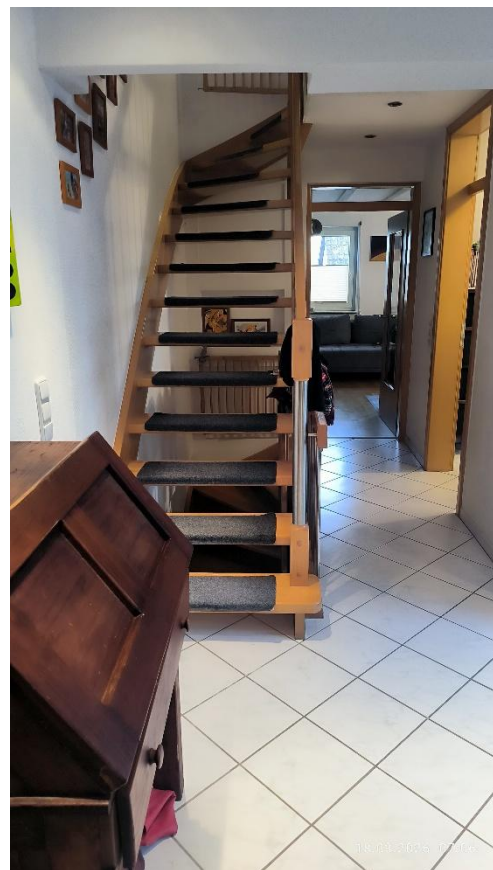
KÜCHE



BAD



FLUR



SCHLAFZIMMER 1



SCHLAFZIMMER 2



DACHGESCHOSS



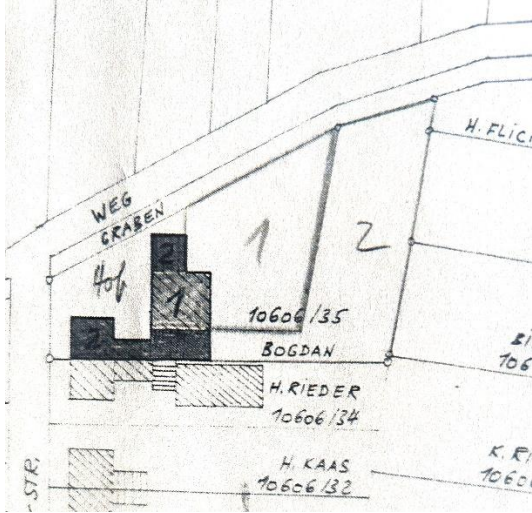
AUSSICHT HOF



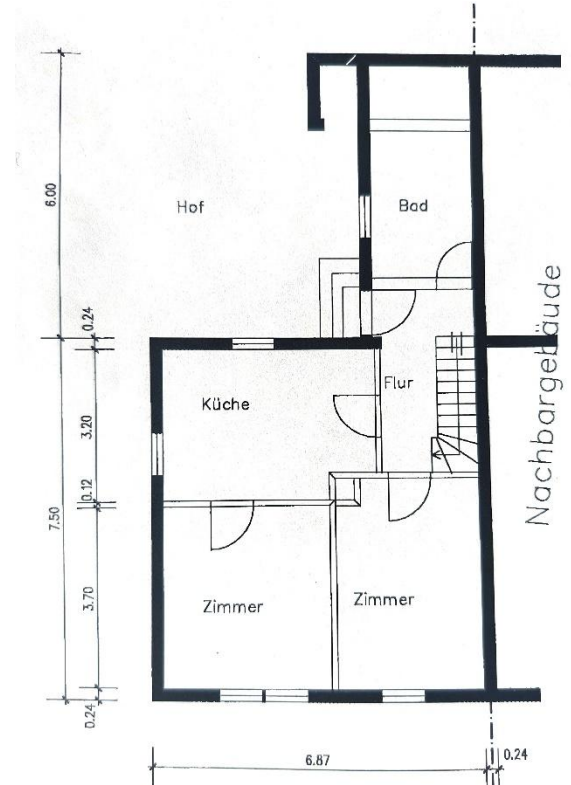
GARTEN



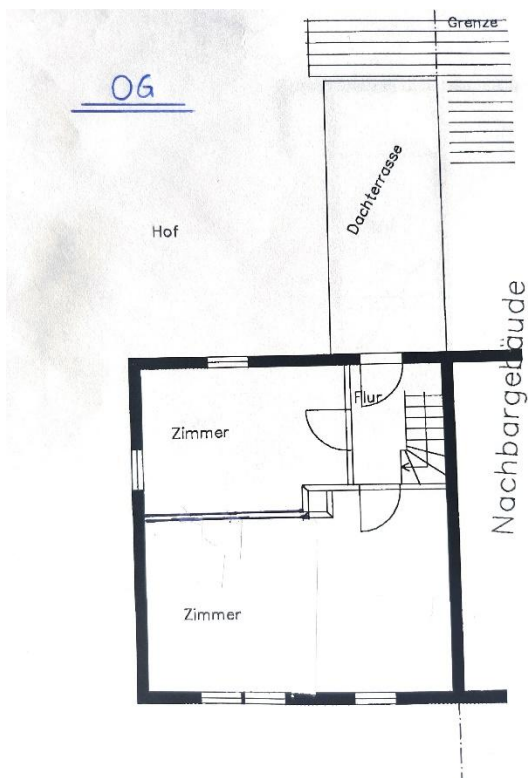
GRUNDRISSE



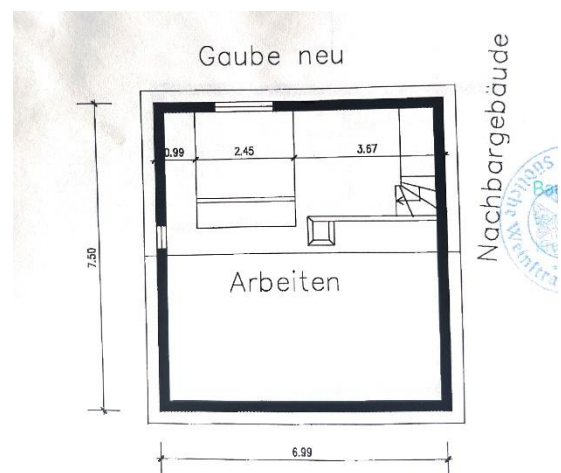
GRUNDRISS GRUNDSTÜCK



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	Franz-Kuhn-Str.20, 76863 Herxheim
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	VG Herxheim

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	390.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Bewohnt
Nutzung bei Übergabe	Frei

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	140 m²
Grundstücksgröße	950 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	3
Anzahl zus. Abstellräume	Scheune, Gartenhaus

BAUWEISE

Baujahr	1955
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	4
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Vollkeller
Anzahl Stellplätze	2 Außenstellplätze

HEIZUNG

Baujahr Heizung	2010
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Terrasse	ca. 20 m ²
Kamin/Ofen	Kaminanschluss mit separatem Schacht
Rollläden/Jalousien	Rollläden manuell

INTERNET & FERNSEHEN

Internetgeschwindigkeit	1.000 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone
Fernsehanschluss	Kabel

LETZTE MODERNISIERUNGEN

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Fenstertausch Dachgeschoss	2021
Bad	2018
Kellersanierung	2019

KONTAKT & BESICHTIGUNGSTERMIN

Ansprechpartner	Schakeela und Patrick Stark
E-Mail-Adresse	Schakeela.stark@web.de
Telefonnummer	0176- 709 786 95