

Limburgerhof

# Große Maisonette-Wohnung mit Garage, Terrasse und Balkon

Objektnummer: 25130004\_2\_sl

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BIS 11.01.2023

Top-Makler Speyer

Höchste Note für  
von Poll ImmobilienQuelle: IHR Institut  
IM 18.01.2023 Makler

© IHR Institut

Klassierte Homestaging

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 647.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	25130004_2_sl	Kaufpreis	647.850 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Baujahr	2023	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>22.20 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>28.11.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1960</b>

Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof

## Die Immobilie



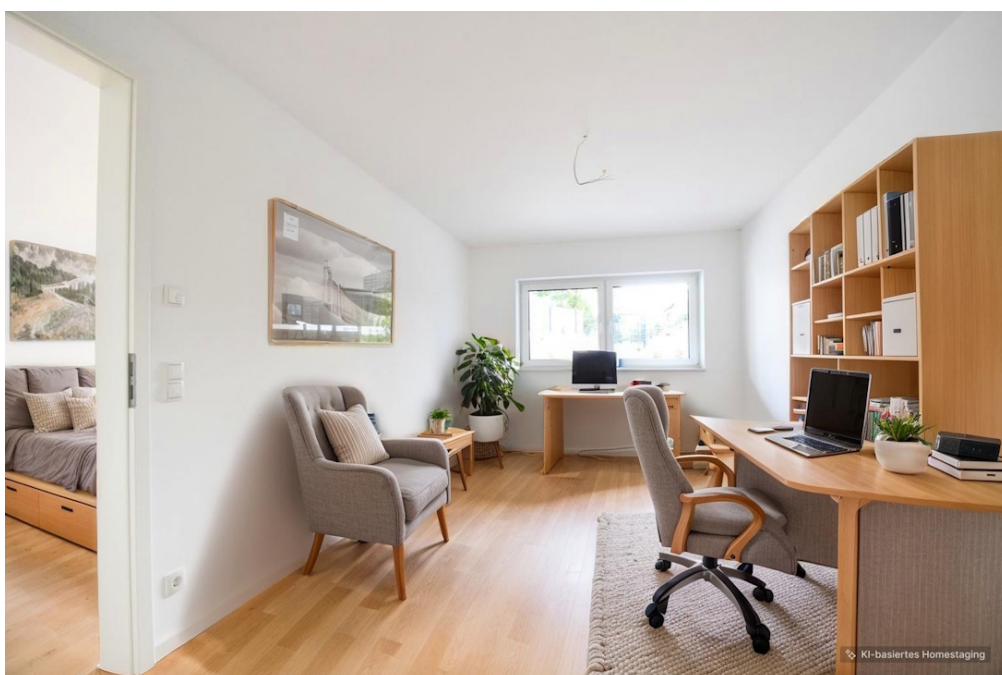
Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

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

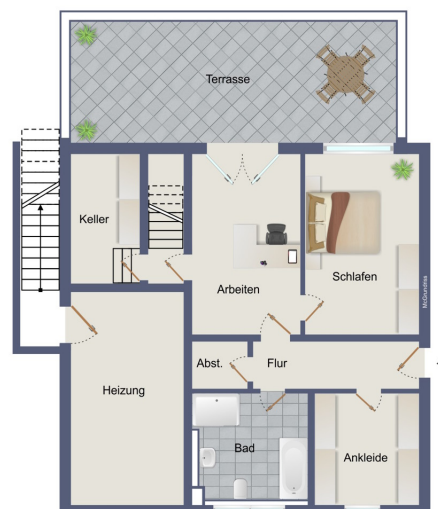
Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese wunderschöne Maisonettewohnung in Limburgerhof könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Die ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt vom Gartengeschoss über das Hochparterre lassen keine Wünsche offen.**

**Beim Betreten der Wohnung im Hochparterre empfängt Sie direkt das großzügig und offen angelegte Wohnzimmer, in dem Sie Ihren Familienalltag genießen können. Der angrenzende Balkon bietet sich an, nach einem anstrengenden Tag die Seele baumeln zu lassen. Die geräumige Küche können Hobbyköche ganz nach den eigenen Bedürfnissen einrichten, ein separates Esszimmer ist vorhanden. Ein weiteres Zimmer, ein Gäste-WC und ein Abstellraum komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene.**

**Im Untergeschoss stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die Sie wahlweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen können. Von einem der Räume haben Sie Zugang zur großen Terrasse, auf der Sie gemütliche Stunden mit Ihren Lieben verbringen können. Das Tageslichtbad wurde mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein Abstellraum und ein Kellerraum vervollständigen das Angebot.**

**In allen Wohnräumen ist für eine stilvolle Atmosphäre hochwertiges Eichenholzparkett verlegt. Eine Fußbodenheizung, die zukunftsweisende Luft-Wärme-Pumpe und eine vorhandene Photovoltaikanlage sorgen für hervorragende Energiebilanz. Ihre Fahrzeuge parken Sie in der zugehörigen Garage, die einen eigenen Zugang zur Wohnung hat. Ein Aufzug ist im Haus ebenfalls vorhanden.**

**Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof**

## **Ausstattung und Details**

- **Maisonettewohnung im Erd- und Gartengeschoss**
- **großer und offener Wohnbereich**
- **Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne**
- **Balkon und Terrasse**
- **Fußbodenheizung**
- **Eichholzparkett in allen Wohnräumen**
- **Keller- und Abstellräume**
- **Aufzug**
- **Einzelgarage mit Zugang zur Wohnung**
- **Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**

**Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof**

## **Alles zum Standort**

**Limburgerhof ist eine über 10.000 Einwohner große Gemeinde und liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar unweit des Pfälzer Waldes. Wirtschaftlich profitiert Limburgerhof von der Nähe zur BASF mit dem ortseigenen BASF Agrarzentrum.**

**Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einer Vielzahl vorhanden, für ausgedehntere Shoppingtouren und Ausflüge zu historischen Sehenswürdigkeiten bieten sich Mannheim, Ludwigshafen, Speyer und Heidelberg an, die in unmittelbarer Nähe liegen. Frische Waren aus der Region kaufen Sie freitags auf dem Wochenmarkt im Ortszentrum. Ärzte aus unterschiedlichen Fachrichtungen stehen Ihnen vor Ort zur Verfügung.**

**Der Ort präsentiert sich familienfreundlich: mehrere Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Konzeptionen, zwei Grundschulen, eine Realschule plus, sowie eine Volkshochschule bieten für jedes Alter das passende Bildungsangebot. Weiterführende Schulen wie Gymnasien, Gesamtschulen oder Berufsschulen finden Sie in den angrenzenden Ortschaften des Rhein-Pfalz-Kreises, in Ludwigshafen oder in Speyer. Im ganzen Ortsgebiet finden sich Spielplätze, die Gemeindebücherei versorgt Groß und Klein mit Lesestoff. Auch an die ältere Generation ist gedacht: Seniorennachmittage, der Bürgerbus oder das Nostalgiekino sorgen für die Teilhabe am sozialen Leben. Auch ein Altenheim ist in Limburgerhof vorhanden.**

**Ob Straßenfest, Weihnachtsmarkt oder Feuerwehrfest – Limburgerhof bietet das ganze Jahr über Veranstaltungen an. Kulturbegiertere kommen besonders bei den Veranstaltungen der Reihe „Kultur im Schlösschen“ oder der Kapelle im Park auf Ihre Kosten. Cineasten freuen sich über das ortseigene Kino, das „kleine Komödie“-Theater im Kultursaal ist weit über die Stadtgrenzen hinweg bekannt und beliebt. Für Sportbegeisterte stehen verschiedene Sportplätze und Hallen, sowie ein Golfplatz und ein Tennis- und Badmintonclub zur Verfügung, Schwimmbäder gibt es in den Nachbargemeinden Schifferstadt und Mutterstadt. Das rege Vereinsleben mit Vereinen aus den Bereichen Sport, Musik und Freizeit bietet für jeden Geschmack das Passende. Wälder und Badeseen, die um die Gemeinde herum liegen, laden Naturbegeisterte zum Entspannen ein.**

**Limburgerhof ist eine verkehrsgünstig gelegene Gemeinde, eine überregionale Anbindung besteht über die A61 und B9. In 15-20 Minuten erreichen Sie die nächst größeren Städte Ludwigshafen/ Mannheim, sowie Neustadt und Speyer/ Germersheim. Über einen S-Bahnhof besteht Anbindung an den regionalen S-Bahn Verkehr, eine Buslinie und Schulbusse sind ebenfalls vorhanden.**

**Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 25130004\_2\_sl - 67117 Limburgerhof**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Lenz**

---

**Wormser Straße 15, 67346 Speyer**

**Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0**

**E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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