

Limburgerhof

# Haus im Haus - Schöne Wohnung mit eigenem Eingang, Terrasse und Stellplatz

Property ID: 25130028\_GG1\_sl



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

**PURCHASE PRICE: 548.856 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof

## At a glance

Property ID	25130028_GG1_sl	Purchase Price	548.856 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5	Condition of property	Renovated
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Final Energy Demand	<b>22.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>28.11.2034</b>	Energy efficiency class	<b>A+</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1960</b>

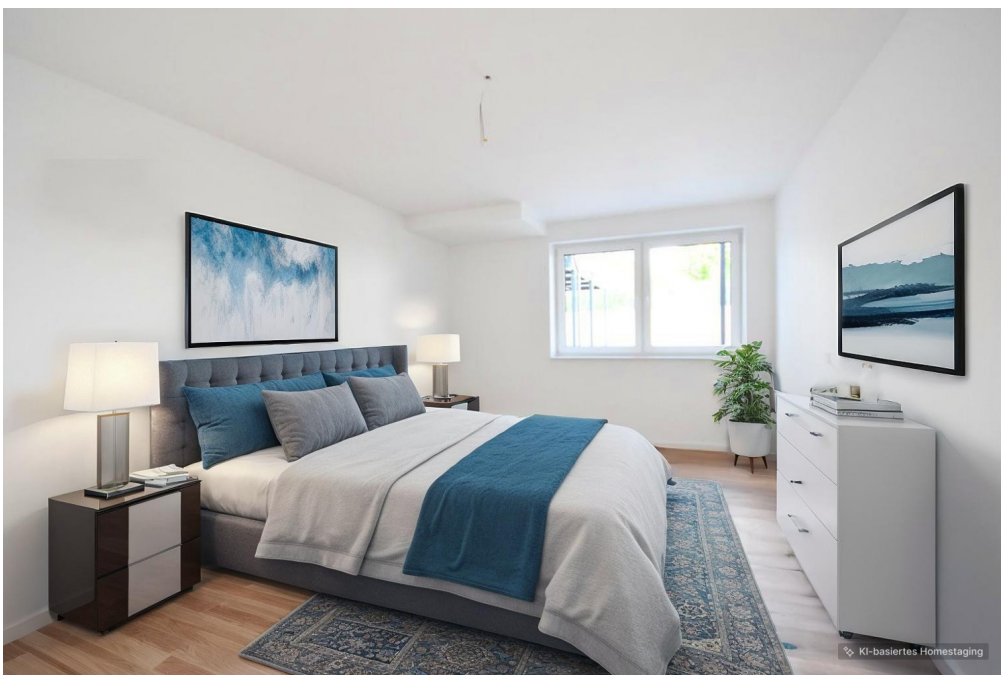
Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof

## The property



Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof

## The property



Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof

## The property



Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof**

## **A first impression**

In ruhiger Lage von Limburgerhof befindet sich diese moderne 3,5-Zimmer-Wohnung verteilt auf ca. 131 m<sup>2</sup>, die bald Ihr neues Zuhause sein kann. Das Gebäude wurde komplett kernsaniert, die dabei entstandenen Wohnungen stehen nun frei zum Erstbezug.

Ein eigener Eingang oder wahlweise ein Fahrstuhl im Haupteingang bringen Sie zur Wohnung. Eine Diele bietet Platz für Ihre Garderobe und verfügt gleichzeitig über einen direkten Zugang zum angrenzenden Kellerraum. Durch den zentralen Flur gelangen Sie zum offen angelegten Küchen- und Wohnbereich. Große Fensterfronten bringen selbst in der dunkleren Jahreszeit viel Licht hinein und schaffen so eine freundliche und einladende Atmosphäre. Von hier haben Sie Zugang zur Terrasse, auf dem Sie an sonnigen Tagen entspannen können. Zwei weitere Zimmer richten Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer ein. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Ein Gäste-WC komplettiert den Grundriss.

Das Gebäude wird nachhaltig über eine Photovoltaikanlage mit Strom versorgt, eine Wärmepumpe sorgt über die Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen und insgesamt für geringe Energiekosten.

Ein Außenstellplatz, auf dem Sie Ihren Pkw parken können ist vorhanden.

**Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof**

## **Details of amenities**

- **eigener Zugang**
- **offener Küchen- und Wohnbereich mit angrenzender Terrasse**
- **Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne**
- **Fußbodenheizung**
- **Fliesen- und Parkettboden**
- **Aufzug**
- **direkter Kellerraum**
- **Außenstellplatz**
- **Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**

**Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof**

## All about the location

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.

**Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof**

## Other information

**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.

**Property ID: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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