

Limburgerhof

# Stylish detached house with beautiful conservatory and granny flat

*Property ID: 24130043\_db*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 450 m<sup>2</sup>

Property ID: 24130043\_db - 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: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## At a glance

Property ID	24130043_db	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 215,01 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1985		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	261.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## The property



Property ID: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## The property



Property ID: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## The property



Property ID: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## The property



Property ID: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## The property



Property ID: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## The property



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)

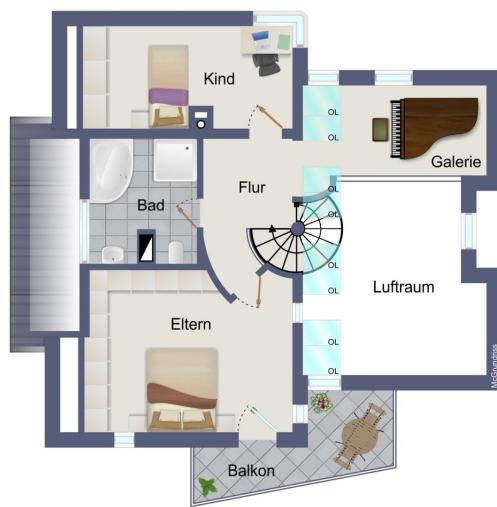
Property ID: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## The property



Property ID: 24130043\_db - 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: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## A first impression

A unique property awaits you in a quiet location in Limburgerhof. Seven rooms spread over approximately 215 m<sup>2</sup> (including approximately 28 m<sup>2</sup> in the finished basement) could soon be your new home. A walkway leads you across the terraced front garden to the covered entrance with its wide front door. Inside, you'll find a spacious hallway with a built-in wardrobe and access to a children's room or study, as well as a guest toilet. Double doors open into the main living area, which boasts an open-plan design and impresses with its sophisticated details and staggered levels. A highlight is the spiral staircase with its wrought-iron railing and marble steps, connecting the different floors and serving as a central focal point. Beyond the staircase, the space opens up to the living room, which flows seamlessly into the conservatory. The two-story open floor plan, with its numerous electrically operated skylights, ensures plenty of natural light. A tiled stove provides cozy warmth in winter and, together with the approximately 30m<sup>2</sup> conservatory, creates a place to relax and enjoy the outdoors year-round. A dining table or breakfast bar can be placed adjacent to the existing fitted kitchen. The upper floor, with its gallery and parquet flooring, also boasts a stylish design. The exposed beams, visible from the ground floor, create a welcoming atmosphere. Two rooms, previously used as a bedroom and dressing room, and a bathroom with natural light, a shower, a corner bathtub, and double vanity are available. The building has a full basement. To the right are the laundry room, the utility and boiler room, and storage areas. To the left are a living room with an adjoining kitchenette and shower room, as well as a spacious hobby room with a wood-burning stove and natural light. According to the floor plan, the entire basement has been allocated to usable space. However, the finished rooms, numerous windows, and a separate entrance allow for full residential use, for example, as a self-contained apartment. You can park your vehicles in the double garage, and additional parking is available in the courtyard in front. The house was built in 1984 and has been well-maintained over the years. However, after more than 40 years, some renovation and modernization work is necessary, which we would be happy to discuss with you in more detail.

Property ID: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## Details of amenities

- offenes & großes Wohnkonzept
- Kachelofen
- teilweise Marmorböden
- Ankleidezimmer mit Einbaumöbel
- Galerie mit zahlreichen elektrischen Dachfenstern
- großer Wintergarten mit Raff-Stores
- möglicher Einliegerbereich im Untergeschoss
- Doppelgarage

Property ID: 24130043\_db - 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: Seniornachmittage, 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. Kulturgeisteerte 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: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 261.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 24130043\_db - 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)