

Limburgerhof

## Ático soleado con ascensor y amplio balcón.

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl



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

PRECIO DE COMPRA: 547.879 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## De un vistazo

Número de propiedad	24130054_DG_10sl	Precio de compra	547.879 EUR
Superficie habitable	ca. 116 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	WC para invitados, Balcón
Año de construcción	2023		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	22.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.11.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## Una primera impresión

Este moderno y luminoso apartamento de 3 habitaciones se encuentra en una zona tranquila de Limburgerhof. El edificio ha sido completamente renovado y ya está disponible para su primera ocupación. Un ascensor proporciona un cómodo acceso a la planta superior, donde un largo pasillo conduce a la cocina y sala de estar de planta abierta. Grandes ventanales inundan el apartamento de luz natural, incluso durante los meses más oscuros. Desde aquí, se accede al balcón, perfecto para relajarse en los días soleados. Dos habitaciones adicionales se pueden adaptar a sus necesidades como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. El baño cuenta con bañera y ducha a ras de suelo. Un aseo de cortesía completa la distribución. El edificio se alimenta de forma sostenible mediante un sistema fotovoltaico, y una bomba de calor proporciona temperaturas agradables y bajos costes energéticos mediante calefacción por suelo radiante. Hay un trastero disponible en el sótano. Una plaza de aparcamiento exterior completa la oferta.

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## Detalles de los servicios

- offener Küchen- und Wohnbereich mit großem Balkon
- Bad mit Dusche & Badewanne
- Fußbodenheizung
- Fliesen- und Parkettboden
- Aufzug
- Kellerraum
- Außenstellplatz
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 22.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24130054\_DG\_10sl - 67117 Limburgerhof

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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