

Limburgerhof

# Luminoso apartamento dúplex con garaje, balcón y terraza.

Número de propiedad: 25130004\_2sl



Capital

MAKLER-KOMPASS

Best of 2023

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IMMOBILIEN

IM TEST 1.001 Makler

GÜLTIG BIS 09.23

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

PRECIO DE COMPRA: 678.700 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25130004\_2sl - 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: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## De un vistazo

Número de propiedad	25130004_2sl
Superficie habitable	ca. 154 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2023
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	678.700 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Espacio utilizable	ca. 20 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	28.11.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	22.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad





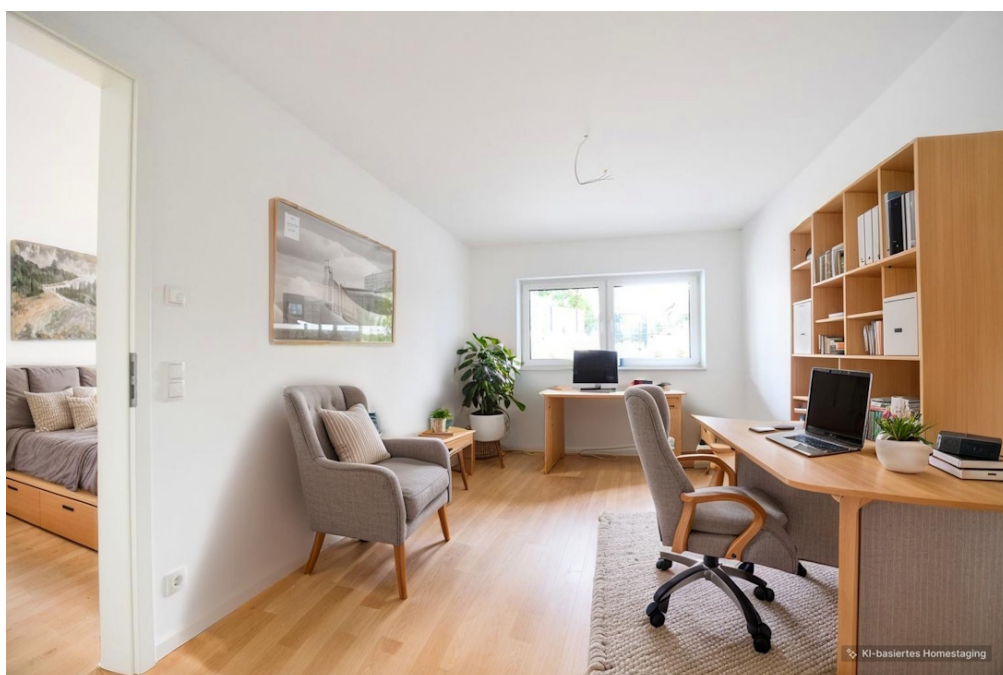
Número de propiedad: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad



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)



Número de propiedad: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25130004\_2sl - 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: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## Una primera impresión

Este precioso dúplex en Limburgerhof podría convertirse pronto en su nuevo hogar. Los aproximadamente 154 m² de espacio habitable, distribuidos desde el nivel del jardín hasta la planta baja, satisfacen todas sus necesidades. Al entrar en el apartamento, ubicado en la planta baja, le recibirá de inmediato el amplio y diáfano salón, perfecto para disfrutar del día a día en familia. El balcón contiguo es ideal para relajarse después de un largo día. La espaciosa cocina se puede amueblar para adaptarse a las necesidades de los aspirantes a chef, y también dispone de un comedor independiente. Una habitación adicional, un aseo de cortesía y un trastero completan la distribución en esta planta. En la planta baja, encontrará tres habitaciones que pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Una de estas habitaciones da acceso a la amplia terraza, donde podrá disfrutar de momentos de relax con sus seres queridos. El luminoso baño cuenta con ducha a ras de suelo y bañera. Un trastero y un sótano completan la oferta. El suelo de parquet de roble de alta calidad crea un ambiente elegante en todas las zonas de estar. La calefacción por suelo radiante, una bomba de calor aerotérmica de última generación y un sistema fotovoltaico garantizan una excelente eficiencia energética. Puede aparcar sus vehículos en el garaje privado, con entrada independiente al apartamento. El edificio también dispone de ascensor.

Número de propiedad: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## Detalles de los servicios

- Maisonettewohnung im Erd- und Gartengeschoss
- großer & 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



Número de propiedad: 25130004\_2sl - 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: 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. Kulturbegiesterte 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: 25130004\_2sl - 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)