

Limburgerhof

## Zum Erstbezug - Sanierte Wohnung im Hochparterre mit Sonnenbalkon

**CODE DU BIEN: 25130038\_4sl**

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 631.136 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25130038_4sl           | Prix d'achat                 | 631.136 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 143 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Pièces                 | 3                      | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 2                      | État de la propriété         | Refait à neuf   |
| Salles de bains        | 1                      | Surface de plancher          | ca. 7 m <sup>2</sup>  |
| Année de construction  | 2023                   | Aménagement                  | WC invités, Balcon  |
| Place de stationnement | 1 x surface libre      |                              |   |

CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof

## Informations énergétiques

|  |   |   |                            |
|--|---|---|----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                  | Électricité                             | Consommation d'énergie                                | 22.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 28.11.2034                              | Classement énergétique                                | A+                         |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 1960                       |

CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété

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  
WOHNEN

**Top-Makler Speyer**

★★★★★

Höchstnote für

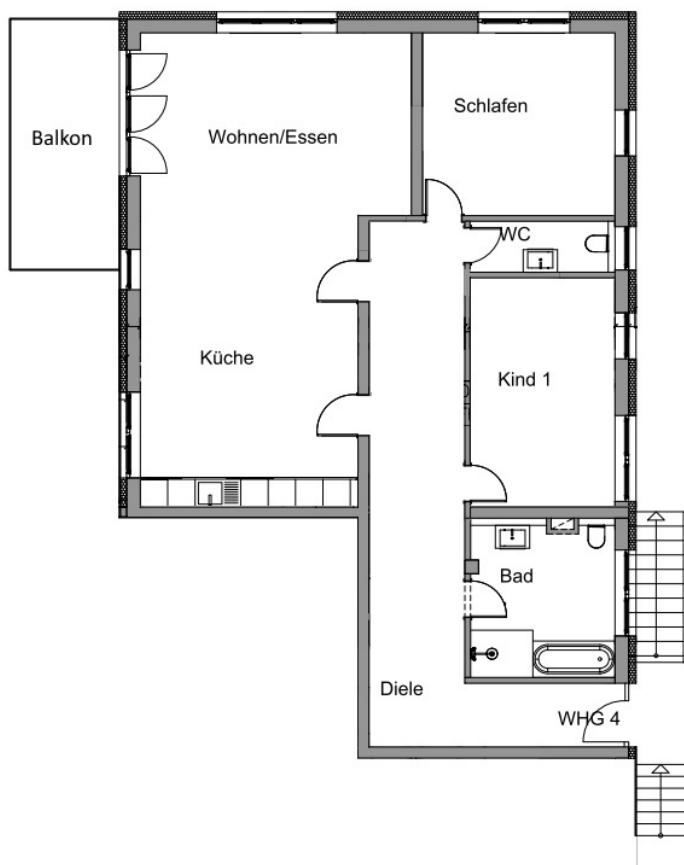
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof**

## Une première impression

Diese wunderschöne Eigentumswohnung in Limburgerhof könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Mit wenigen Stufen betreten Sie über Ihren eigenen Eingang die Wohnung im Hochparterre.

Ein langer Flur bringt Sie in die einzelnen Zimmer: einen offenen Wohn- Ess- und Küchenbereich mit Parkett und grauen Fliesen können Hobbyköche ganz nach den eigenen Bedürfnissen einrichten, der angrenzende Sonnenbalkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zwei weitere Zimmer - ebenfalls mit Parkettboden - gestalten Sie flexibel als Schlaf, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein Gäste WC sowie das Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne vervollständigen den Grundriss. Ein Kellerraum und ein Außenstellplatz sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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

**CODE DU BIEN: 25130038\_4sl - 67117 Limburgerhof**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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