

Limburgerhof

# Appartement en duplex lumineux avec garage, balcon et terrasse

CODE DU BIEN: 25130004\_2sI

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BEST 10 2023

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut

IM TEST 1.001 Makler

GÜLTIG BIS 09.23

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 678.700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 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: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25130004_2sl
Surface habitable	ca. 154 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	678.700 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Surface de plancher	ca. 20 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	22.20 kWh/m²a
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: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété



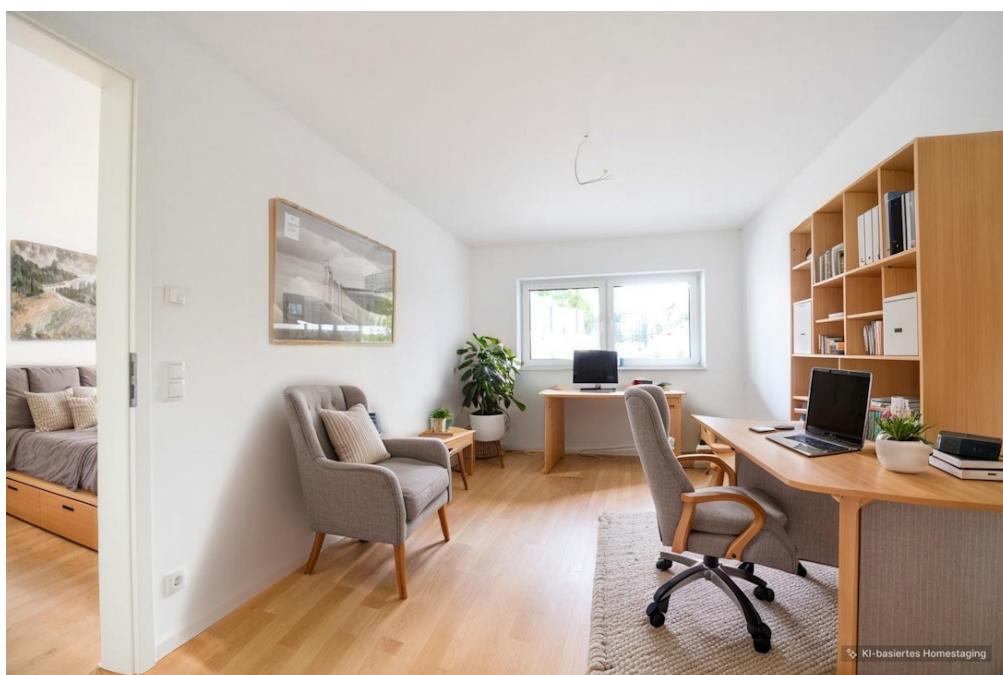
CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété



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)

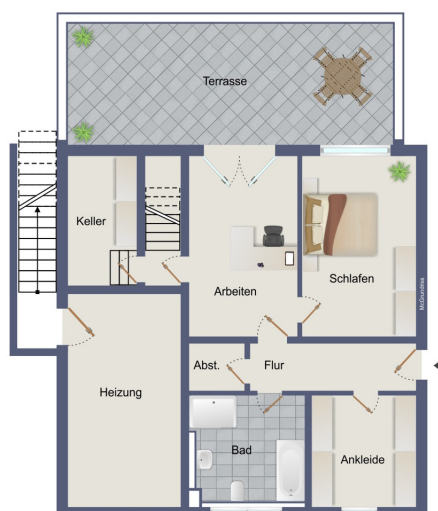
CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 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: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof**

## Une première impression

Ce magnifique appartement en duplex à Limburgerhof pourrait bientôt devenir votre nouveau chez-vous. Ses 154 m<sup>2</sup> habitables environ, répartis du rez-de-jardin au sous-sol surélevé, offrent un confort optimal. Dès l'entrée au sous-sol surélevé, vous serez séduit par le vaste séjour ouvert, idéal pour la vie de famille. Le balcon attenant est parfait pour se détendre après une longue journée. La cuisine spacieuse peut être aménagée selon les envies des cuisiniers amateurs, et une salle à manger séparée est également disponible. Une pièce supplémentaire, des toilettes invités et un cellier complètent l'agencement de ce niveau. Au niveau inférieur, vous trouverez trois pièces pouvant servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux. L'une d'elles donne accès à la grande terrasse, où vous pourrez passer d'agréables moments en famille ou entre amis. La salle de bains lumineuse est équipée d'une douche à l'italienne et d'une baignoire. Un cellier et une cave complètent ce bien. Un parquet en chêne massif de haute qualité confère une ambiance élégante à toutes les pièces à vivre. Le chauffage au sol, une pompe à chaleur air-eau de dernière génération et un système photovoltaïque existant garantissent une excellente performance énergétique. Vous pouvez garer vos véhicules dans le garage privatif, qui dispose d'un accès direct à l'appartement. Un ascenseur est également à votre disposition dans l'immeuble.

CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 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: 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.

CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 67117 Limburgerhof

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25130004\_2sl - 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)