

Limburgerhof

## Seniorengerechte Wohnung mit offenem Wohnbereich und Aufzug

VP azonosító: 25130003\_6\_si

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN®



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HERBST 2021  
Top-Makler Speyer  
Hochstnote für  
von Poll Immobilien

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

VÉTELÁR: 473.328 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25130003\_6\_sl - 67117 Limburgerhof**

## Áttekintés

VP azonosító	25130003_6_sl
Hasznos lakótér	ca. 98,6 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2023
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	473.328 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

**VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	22.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.11.2034	Energiahatékonysági besorolás /	A+
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



❖ KI-basiertes Homestaging



VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof**

## Az elso benyomás

In ruhiger Lage von Limburgerhof befindet sich diese helle, moderne 3-Zimmer-Wohnung, die bald Ihr neues Zuhause sein kann. Das Gebäude wurde komplett kernsaniert, die dabei entstandenen Wohnungen stehen nun frei zum Erstbezug.

Ein Fahrstuhl bringt Sie bequem ins Obergeschoss, wo Sie ein offen angelegter Küchen- und Wohnbereich empfängt. Große Fensterfronten bringen selbst in der dunkleren Jahreszeit viel Licht hinein und schaffen so eine freundliche und einladende Atmosphäre. Von hier haben Sie Zugang zum Balkon, auf dem Sie an sonnigen Tagen entspannen können. Zwei weitere Zimmer richten Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer ein. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Ein Gäste-WC komplettiert den Grundriss.

Das Gebäude wird nachhaltig über eine Photovoltaikanlage mit Strom versorgt, eine Wärmepumpe sorgt über die Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen und insgesamt für geringe Energiekosten.

Im Keller steht Ihnen ein Lagerraum zur Verfügung. Ein Außenstellplatz, auf dem Sie Ihren Pkw parken können, ist ebenfalls vorhanden.

**VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof**

## Részletes felszereltség

- offener Küchen- und Wohnbereich mit angrenzendem Balkon
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche & Badewanne
- Fußbodenheizung
- hochwertige Fliesen- und Parkettboden
- Aufzug
- Kellerraum
- Außenstellplatz
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

**VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof**

## További információ / adatok

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 Luft/wasser Wärmepumpe.

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

**VP azonosító: 25130003\_6\_si - 67117 Limburgerhof**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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