

Limburgerhof

Moderne Maisonettewohnung in Feldrandlage mit 2 Stellplätzen im Neubaugebiet

VP azonosító: 26130006

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: MKB Immobilien

IM TEST: 1.200 Makler

REZEPT: 09.03.

GEFÜHRT: 09.03.20

www.von-poll.comVÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107,71 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

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

VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

Áttekintés

VP azonosító	26130006
Hasznos lakótér	ca. 107,71 m ²
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	499.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.01.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	54.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26130006 - 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

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

VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

Alaprajzok



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

VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

Az elso benyomás

Diese Maisonette-Wohnung befindet sich in einem kleinen 2-Parteienhaus im Neubaugebiet von Limburgerhof. Gebaut 2015 erstrecken sich die ca. 108m² Wohnfläche über das 1. Ober- und das Dachgeschoss, dank Feldrandlage genießen Sie ein ruhiges Wohnumfeld.

Hell und freundlich präsentiert sich bereits der Eingangsbereich, ein Flur führt Sie vorbei am Gäste-WC hinein in den offenen und großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier empfangen Sie Familie und Freunde zu einem gemütlichen Abendessen, das Sie in der modernen Einbauküche zubereitet haben. Aus ihren breiten Fensterflächen, die viel Licht in den Raum bringen, haben Sie Blick auf das Naturschutzgebiet. Der Balkon bietet mit ca. 11m² Platz für eine Sitzgruppe und lädt zum Verweilen ein, eine Markise bietet an heißen Tagen Schatten. Komplettiert wird der Grundriss auf dieser Ebene mit einem Abstellraum, in dem Sie Ihre Waschmaschine und den Trockner unterbringen.

Die in den Wohnbereich integrierte Treppe bringt Sie ins Dachgeschoss, wo Ihnen zwei Schlafzimmern zur Verfügung stehen. Einbauschränke sind jeweils vorhanden, eine Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen und ein gutes Schlafklima. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Walk-in-Dusche ausgestattet. In der Badewanne, die direkt unter dem Dachfenster untergebracht ist, entspannen Sie nach einem langen Tag bei einem Schaumbad mit Blick auf die Sterne.

Vor ca. drei Jahren wurden in der kompletten Wohnung Malerarbeiten durchgeführt und Bodenbeläge erneuert. Die Fenster sind teilweise mit Fliegengitter versehen und verfügen alle über elektrische Rollläden. Eine Fußbodenheizung sorgt im Winter für wohlige und gleichmäßige Wärme, die Warmwasserproduktion wird durch Solarthermie unterstützt. Für Ihre Fahrzeuge stehen am Gebäude zwei Stellplätze zur Verfügung, auf denen je nach Fahrzeuggröße bis zu drei Fahrzeuge Platz finden. Ein Kellerraum ist vorhanden.

VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

Részletes felszereltség

- Maisonette-Wohnung
- Feldrandlage
- offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Einbauküche
- Balkon mit Markise
- Blick auf das Naturschutzgebiet
- Badezimmer mit Walk-in Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauschränke in beiden Schlafzimmern
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Klimaanlage im Obergeschoss
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- teilweise Fliegengitter
- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Keller-Abstellraum
- zwei Stellplätze mit Platz für bis zu drei Fahrzeugen
- Entkalkungsanlage

VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26130006 - 67117 Limburgerhof

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 54.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

VP azonosító: 26130006 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com