

Limburgerhof

# Seltene Gelegenheit in bester Lage von Limburgerhof

VP azonosító: 26130023



VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 296,56 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 878 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof**

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

VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Áttekintés

VP azonosító	26130023	Vételár	950.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 296,56 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	6	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló
Fürdoszobák	4		
Építés éve	1972		

VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.12.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	209.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

VP azonosító: 26130023 - 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: 26130023 - 67117 Limburgerhof

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof**

## **Az elso benyomás**

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Anliegerstraße von Limburgerhof bietet auf insgesamt ca. 401 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 878 m<sup>2</sup> großen Grundstück genügend Platz für individuelle Wohnkonzepte und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine weitläufige Eingangsdiele, die sofort das großzügige Raumgefühl des Hauses unterstreicht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen wunderbaren Blick in den Garten ermöglichen. Die angrenzende Küche bietet Platz für eine moderne Einbauküche und verfügt über einen praktischen Vorratsraum. Hier können sich Hobbyköche nach Herzenslust entfalten. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC, ein Tageslichtbad, sowie drei weiteren Zimmern zur freien Gestaltung. Von der Diele gelangen Sie auf die Terrasse und in den großen Garten, wo sich ein Paradies für alle Hobbygärtner und spielende Kinder bietet.

Im Obergeschoss stehen Ihnen vier weitere Räume zur Verfügung, die individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Schlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide und bietet einen privaten Rückzugsbereich. Besonders komfortabel gestaltet sich die Badsituation mit einem großen Tageslichtbad, sowie einem zweiten Kinder-Badezimmer mit Dusche. Ein Balkon lässt Sie die Sonne auch im Obergeschoss genießen und den Blick über das Grundstück schweifen.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine außergewöhnliche Größe und die angenehme Deckenhöhe. Neben mehreren Kellerräumen, dem Heizungsraum und weiteren Abstellflächen stehen großzügige Hobby- und Gästebereiche mit einer Wohnfläche von 105m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich ideal für Freizeit, Fitness, Arbeiten oder Gästeunterbringung eignen. Ein Duschbad ist vorhanden. Mit überschaubarem Aufwand besteht außerdem die Möglichkeit hier eine separate Einliegerwohnung zu schaffen. Dadurch eignet sich das Haus nicht nur für Familien, sondern auch hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste oder die Kombination von Wohnen und Vermieten.

Die neu bedachte Doppelgarage bringt Sie dank direktem Zugang trockenen Fußes direkt in ihr neues Zuhause. Insgesamt stehen an der Immobilie deutliche Modernisierungsarbeiten an. Die Lage, das familienfreundliche Wohnkonzept und der große Garten bieten eine seltene Gelegenheit für alle, die viel Platz suchen und gleichzeitig das Potential einer flexiblen Nutzung zu schätzen wissen.

**VP azonosító: 26130023 - 67117 Limburgerhof**

## **Részletes felszereltség**

- **großes, freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage von Limburgerhof**
- **offener Wohn- und Essbereich**
- **Kaminofen für behagliche Wärme an kühlen Tagen**
- **Tageslichtbad mit Wanne im EG**
- **Duschbad und Vollbad im OG**
- **Duschbad im UG**
- **Balkon**
- **Schlafzimmer mit Ankleide**
- **ausgebautes Untergeschoss**
- **Möglichkeit zur Unterbringung einer Einliegerwohnung**
- **großer Garten mit Terrasse**
- **Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus**

**VP azonosító: 26130023 - 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 donnerstags und samstags auf dem Wochenmarkt im Ortszentrum. Ärzte aus unterschiedlichen Fachrichtungen stehen Ihnen vor Ort zur Verfügung.

Limburgerhof präsentiert sich familienfreundlich: mehrere Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Konzeptionen, zwei Grundschulen, eine Realschule plus 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. Die Volkshochschule des Kreises bietet in Limburgerhof und in den umliegenden Ortschaften Kurse aus den unterschiedlichsten Gebieten an.

Ob Straßenfest, Weihnachtsmarkt oder Feuerwehrfest – Limburgerhof bietet das ganze Jahr über Veranstaltungen an. Kulturbegiertere 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: 26130023 - 67117 Limburgerhof**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26130023 - 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 felelősségkizárásához*

---

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