

Limburgerhof

## Casa nella casa - splendido appartamento con ingresso indipendente, terrazza e posto auto

*Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 581.526 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25130028\_GG1\_sl - 67117 Limburgerhof

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25130028_GG1_sl
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	581.526 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

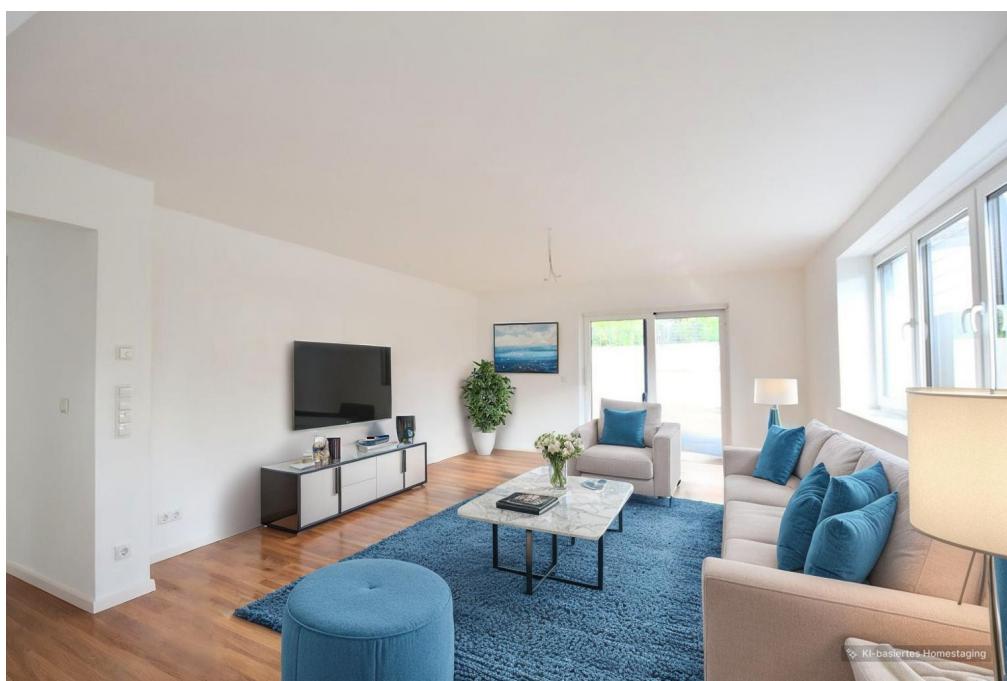
Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	22.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.11.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

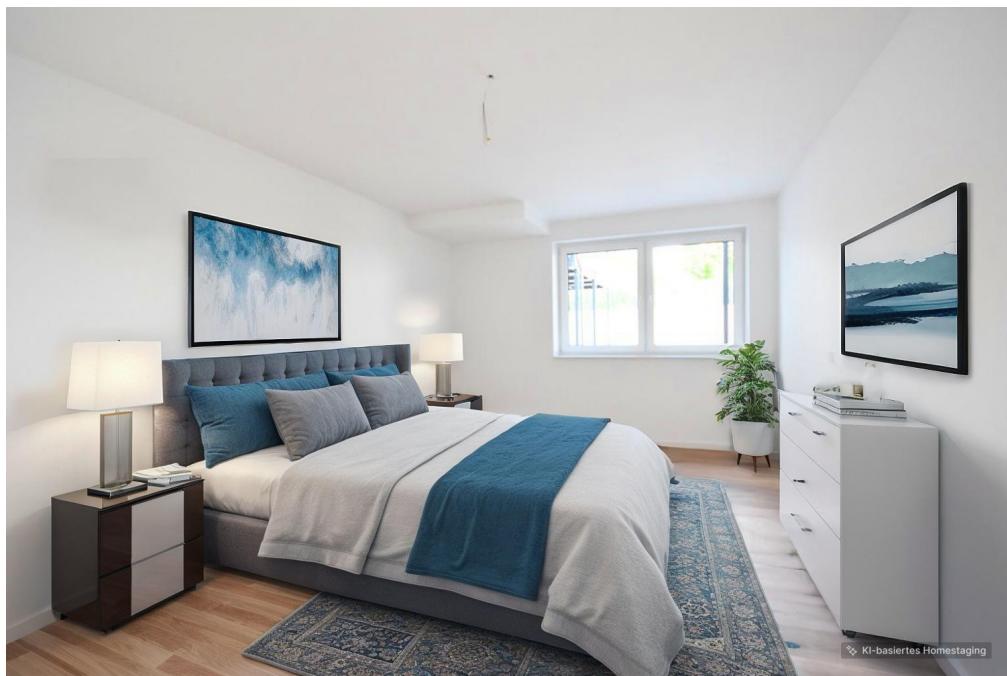
Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



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

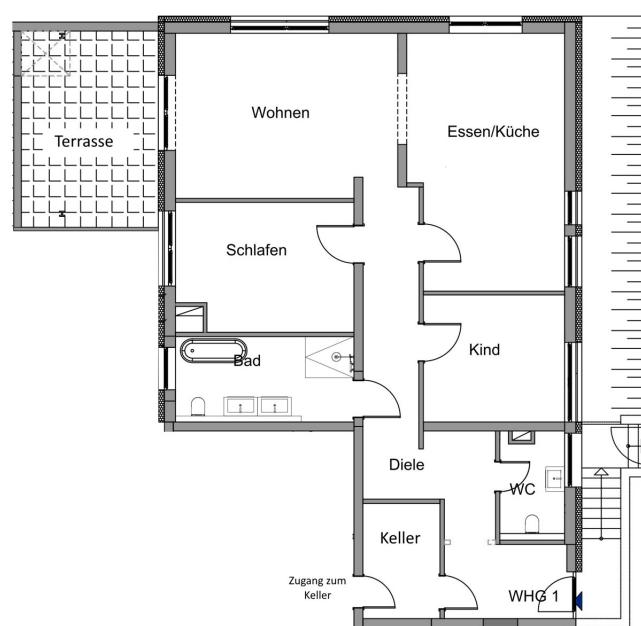
Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## Una prima impressione

Situato in una zona tranquilla di Limburgerhof, questo moderno appartamento di 3,5 locali, distribuito su circa 131 m<sup>2</sup>, potrebbe presto diventare la vostra nuova casa. L'edificio è stato completamente ristrutturato e gli appartamenti risultanti sono ora disponibili per l'occupazione immediata. Un ingresso privato o, in alternativa, un ascensore nell'ingresso principale offrono un comodo accesso all'appartamento. Un corridoio offre spazio per il guardaroba e offre anche un accesso diretto alla cantina adiacente. Il corridoio centrale conduce alla cucina open space e alla zona giorno. Ampie finestre inondano l'appartamento di luce naturale, anche durante i mesi più bui, creando un'atmosfera luminosa e invitante. Da qui si accede alla terrazza, perfetta per rilassarsi nelle giornate di sole. Due ulteriori stanze possono essere arredate a seconda delle vostre esigenze come camere da letto, camerette o uffici. Il bagno è dotato di vasca e cabina doccia. Un WC per gli ospiti completa la disposizione. L'edificio è alimentato in modo sostenibile da un impianto fotovoltaico e una pompa di calore fornisce temperature confortevoli tramite riscaldamento a pavimento, con conseguente riduzione dei costi energetici complessivi. È inoltre disponibile un parcheggio esterno dove è possibile parcheggiare l'auto.

Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## Dettagli dei servizi

- eigener Zugang
- offener Küchen- und Wohnbereich mit angrenzender Terrasse
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung
- Fliesen- und Parkettboden
- Aufzug
- direkter Kellerraum
- Außenstellplatz
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25130028\_GG1\_si - 67117 Limburgerhof

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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