

Limburgerhof

## Elegante casa indipendente con splendida veranda e appartamento per nonni

Codice oggetto: 24130043\_db



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215,01 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24130043\_db - 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: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24130043_db                          |
| Superficie netta    | ca. 215,01 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1985                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                 |

Codice oggetto: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.10.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 261.90 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                             |

Codice oggetto: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



Codice oggetto: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



Codice oggetto: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



Codice oggetto: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



Codice oggetto: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



Codice oggetto: 24130043\_db - 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

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

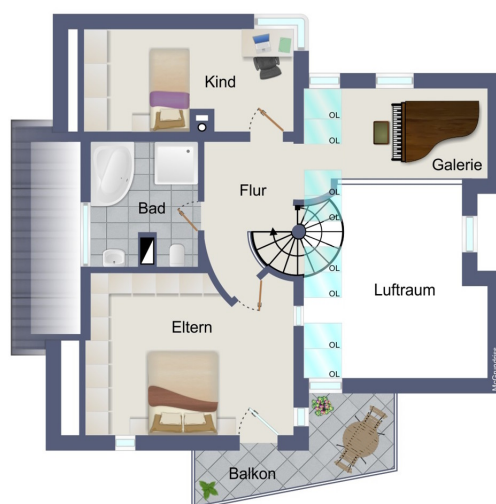
Codice oggetto: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## La proprietà



Codice oggetto: 24130043\_db - 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: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## Una prima impressione

Una proprietà unica vi aspetta in una posizione tranquilla a Limburgerhof. Sette stanze distribuite su circa 215 m<sup>2</sup> (di cui circa 28 m<sup>2</sup> nel seminterrato rifinito) potrebbero presto diventare la vostra nuova casa. Un passaggio pedonale vi conduce attraverso il giardino terrazzato anteriore fino all'ingresso coperto con l'ampia porta d'ingresso. All'interno, troverete un ampio corridoio con un armadio a muro e l'accesso a una camera per bambini o a uno studio, nonché a un bagno per gli ospiti. Doppie porte si aprono sulla zona giorno principale, che vanta un design open space e colpisce per i suoi dettagli raffinati e i livelli sfalsati. Un punto culminante è la scala a chiocciola con ringhiera in ferro battuto e gradini in marmo, che collega i diversi piani e funge da punto focale centrale. Oltre la scala, lo spazio si apre sul soggiorno, che si fonde perfettamente con la veranda. La pianta aperta su due piani, con i suoi numerosi lucernari elettrici, garantisce abbondante luce naturale. Una stufa in maiolica offre un piacevole tepore in inverno e, insieme alla veranda di circa 30 m<sup>2</sup>, crea un luogo ideale per rilassarsi e godersi l'aria aperta tutto l'anno. Un tavolo da pranzo o un bancone per la colazione possono essere posizionati accanto alla cucina attrezzata esistente. Anche il piano superiore, con il suo soppalco e il pavimento in parquet, vanta un design elegante. Le travi a vista, visibili dal piano terra, creano un'atmosfera accogliente. Sono disponibili due stanze, precedentemente utilizzate come camera da letto e cabina armadio, e un bagno con luce naturale, doccia, vasca angolare e doppio lavabo. L'edificio dispone di un seminterrato completo. Sulla destra si trovano la lavanderia, il locale tecnico e la sala caldaia, nonché i ripostigli. Sulla sinistra si trovano un soggiorno con angolo cottura annesso e bagno con doccia, nonché un'ampia sala hobby con stufa a legna e luce naturale. Secondo la planimetria, l'intero seminterrato è stato destinato a spazio utilizzabile. Tuttavia, i locali rifiniti, le numerose finestre e un ingresso separato consentono un uso residenziale completo, ad esempio come appartamento indipendente. Potete parcheggiare i vostri veicoli nel garage doppio e nel cortile antistante sono disponibili ulteriori posti auto. La casa è stata costruita nel 1984 ed è stata ben tenuta nel corso degli anni. Tuttavia, dopo oltre 40 anni, sono necessari alcuni lavori di ristrutturazione e ammodernamento, di cui saremo lieti di discutere con voi più dettagliatamente.

Codice oggetto: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## Dettagli dei servizi

- offenes & großes Wohnkonzept
- Kachelofen
- teilweise Marmorböden
- Ankleidezimmer mit Einbaumöbel
- Galerie mit zahlreichen elektrischen Dachfenstern
- großer Wintergarten mit Raff-Stores
- möglicher Einliegerbereich im Untergeschoss
- Doppelgarage

Codice oggetto: 24130043\_db - 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: 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.

Codice oggetto: 24130043\_db - 67117 Limburgerhof

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 261.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 24130043\_db - 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)