

Limburgerhof – Limburgerhof

# Idyllische Wohnung am Feldrand - vermietet - für Kapitalanleger

Property ID: 23130005\_H\_OG



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

PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## At a glance

Property ID	23130005_H_OG
Living Space	ca. 78,7 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	210.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	86.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.01.2031	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## The property



Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## The property





Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Speyer



Höchstnote für

## von Poll Immobilien

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## The property





Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## A first impression

Die Wohnung ist vermietet und bietet sich für einen Kapitalanleger an. Zum Verkauf steht eine ca. 80m<sup>2</sup> große drei Zimmer Eigentumswohnung in unmittelbarer Feldrandlage. Sie erreichen den Eingang Ihres neuen Zuhauses über ein gepflegtes Treppenhaus, der Flur vor der Wohnungstür bietet sich zur Unterbringung der Garderobe an. Beim Betreten befinden Sie sich direkt im offen angelegten Wohn- und Essbereich. Die Küche bietet für Hobbyküche genügend Platz, hier ist auch der Waschmaschinenanschluss verbaut. Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich zwei weitere Räume, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten können. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Ein Gäste-WC komplettiert den Grundriss. Im Keller steht Ihnen ein eigener Lagerraum zur Verfügung, Ihren Pkw parken Sie auf dem zur Wohnung zugehörigen Stellplatz.

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Details of amenities

- Feldrandlage
- 2004 umfangreich saniert und teilweise neu aufgebaut
- offener Wohn-Essbereich
- Gäste-WC
- Kellerraum
- Stellplatz

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## All about the location

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. Kulturbegeisterte 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.

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2031. Endenergieverbrauch beträgt 86.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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