

Limburgerhof – Limburgerhof

Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung - ausgebautes Untergeschoss, Garten, Garage

Property ID: 24130037_sl



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 206,11 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 307 m²

Property ID: 24130037_sl - 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: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

At a glance

Property ID	24130037_sl
Living Space	ca. 206,11 m ²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	698.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 51 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	75.29 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.04.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

The property



Property ID: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

The property



Property ID: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

The property



Property ID: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

The property

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

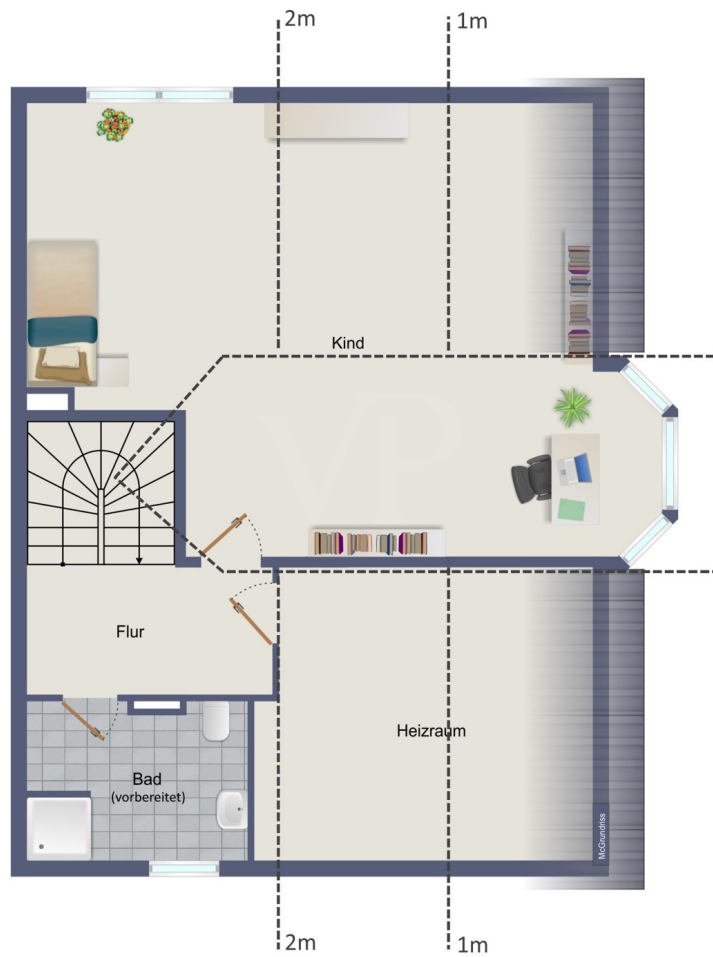
www.von-poll.com

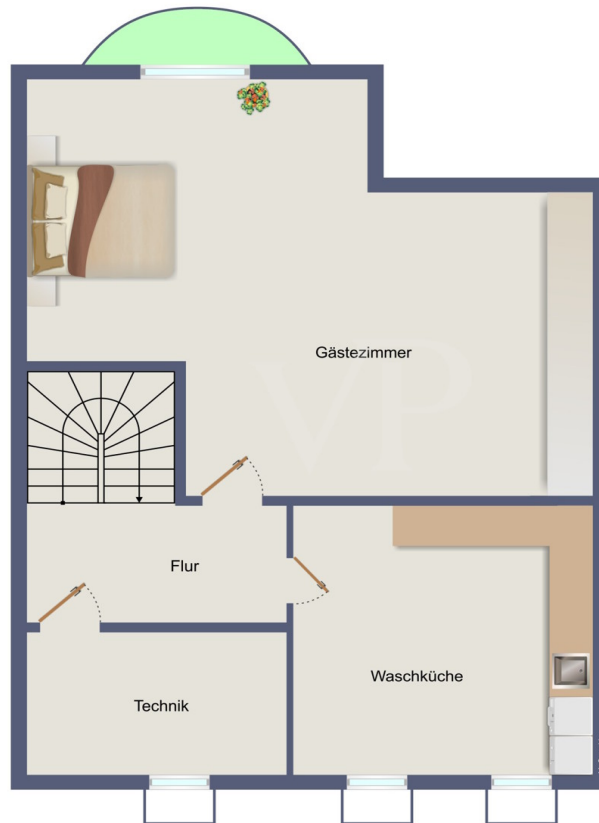
Property ID: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

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: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

A first impression

Am Ende einer Stichstraße liegt in ruhiger Lage von Limburgerhof Ihr neues Einfamilienhaus. Sechs Zimmer erstrecken sich über eine Fläche von ca. 206m² und bieten auch einer größeren Familie viel Raum. Beim Betreten Ihres neuen Zuhauses nimmt Sie eine Diele in Empfang, in der Sie angenehm Ihre Garderobe unterbringen. Sie betreten dann den geräumigen Wohn-Essbereich, der komplett offen angelegt wurde. Bodentiefe Fenster bringen viel Licht hinein und öffnen den Blick ins Grüne, ein Kaminofen sorgt im Winter für wohlige Wärme. Von hier gelangen Sie auf die Terrasse, die 2018 erneuert und vergrößert wurde. Hier lassen Sie an lauen Sommerabenden entspannt den Tag ausklingen oder genießen das Sonntagsfrühstück mit der Familie. Die edle Einbauküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche ist im Kaufpreis enthalten. Ein Tageslichtbad mit Dusche und WC vervollständigt den Grundriss auf dieser Ebene. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, zwei davon mit Zugang zum Balkon. Das Badezimmer wurde mit einer bodengleichen Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und hält einen weiteren großen Wohnraum bereit, der sich hervorragend als Jugendzimmer eignet. Der Einbau eines Duschbades wurde vorbereitet, Trockenbau wurde gestellt, Spülkasten und Anschlüsse gesetzt. Im Untergeschoss befinden sich ein Gästezimmer mit Fenster und eine geräumige Waschküche mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Wäscheständer und Bügelbrett. Der Garten ist gepflegt und wunderschön angelegt. Bäume, Sträucher und Blühpflanzen erfreuen jeden Pflanzenliebhaber, Spielfläche für die Kinder ist vorhanden. Ein Mähroboter sowie eine Bewässerungsanlage erleichtern die Gartenarbeit und sind im Kaufpreis inkludiert. Ihre Gartengeräte finden ebenso wie Ihr Pkw in der Garage Platz, ein weiterer Stellplatz vor der Garage kann ebenfalls genutzt werden. 2017 wurden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss neue, hochwertige Vinylböden in dunkler Holzoptik verlegt. Die beiden Badezimmer wurden 2022 komplett saniert und erneuert, die Renovierung des Erdgeschosses erfolgte 2023. Zur Schaffung angenehmer Raumtemperaturen wurden neben einer App-gesteuerten Fußbodenheizung im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss Klimageräte installiert. Elektrische Rollläden schaffen zusätzlichen Komfort, Ihre Haustür öffnen Sie über eine Video-Türsprechanlage der Firma Elcom.

Property ID: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

Details of amenities

- offener Wohn- und Essbereich mit großer Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- zwei Badezimmer mit Tageslicht
- ausgebautes Dachgeschoss, Badezimmer vorbereitet
- Klimageräte im 1. Ober- und Dachgeschoss
- appgesteuerte Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Elcom Kommunikationssystem mit Kamera
- Tageslicht Gästezimmer im Untergeschoss
- Badezimmer im Dachgeschoss vorbereitet
- Garten mit Terrasse, Bewässerungssystem und Mähroboter
- Einzelgarage mit Stellplatz davor
- 2017 neue Vinylböden im Erd- und 1. Obergeschoss
- 2018 Erneuerung und Vergrößerung der Terrasse
- 2022 Sanierung Badezimmer im Erd- und 1. Obergeschoss
- 2023 Renovierung des Erdgeschosses

Property ID: 24130037_sl - 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. Kulturgebeisterter 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: 24130037_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.29 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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: 24130037_sl - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com