

Limburgerhof – Limburgerhof

# Erdgeschoss-Maisonette-Wohnung mit Terrasse und Garten in Feldrandlage

Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
MKT 11 2023

Top-Makler Speyer



Höchste Note für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.000 Makler

akt. 10.09.2024

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

PRECIO DE COMPRA: 320.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## De un vistazo

Número de propiedad	23130003HEGL_sl	Precio de compra	320.000 EUR
Superficie habitable	ca. 107 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados
Año de construcción	2004		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	86.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.01.2031	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propiedad



Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propiedad

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: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Una primera impresión

Drei Zimmer verteilt auf ca. 107m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen diese Erdgeschoss-Maisonettewohnung in Feldrandlage von Limburgerhof-Kohlhof. Sie ist Teil eines alten Gutshofs, der 2004 umfangreich saniert und zu sechs Wohnungen umgebaut wurde. Sie betreten Ihr neues Zuhause ebenerdig im Erdgeschoss des Hinterhauses und gelangen über eine kleine Diele mit Platz für Ihre Garderobe direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Der Zugang zur Terrasse öffnet den Blick ins Grüne und bringt viel Licht in diesen Bereich. Die angrenzende Küche bietet Platz für eine geräumige Einbauküche, in der sich Hobbyköche verwirklichen können. Abgerundet wird der Grundriss auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC. Im Obergeschoss warten zwei Zimmer auf Sie, die Sie ganz Ihren Bedürfnissen entsprechend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen können. Das Badezimmer wurde mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und präsentiert sich im modernen Design. Der Innenhof darf von allen Hausparteien genutzt werden und lädt – ebenso wie Ihre Terrasse und die angrenzende Gartenfläche – zum Verweilen und Entspannen ein. Ein Kellerraum steht Ihnen als zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein Außen-Stellplatz.

Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Detalles de los servicios

- Erdgeschoss-Maisonettewohnung in Feldrandlage
- 2004 umfangreich saniert
- offener Wohn-Essbereich
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Anschluss für Waschmaschine
- Terrasse mit kleiner Gartenfläche
- Kellerraum
- ein Stellplatz
- gemeinschaftlicher Innenhof

Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Todo sobre la ubicación

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: Senionachmittage, 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.

Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 23130003HEGL\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)