

Limburgerhof – Limburgerhof

# Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung - ausgebautes Untergeschoss, Garten, Garage

CODE DU BIEN: 24130037\_sl



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

PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206,11 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 307 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24130037_sl
Surface habitable	ca. 206,11 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	698.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	75.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propriété

**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



CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propriété

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

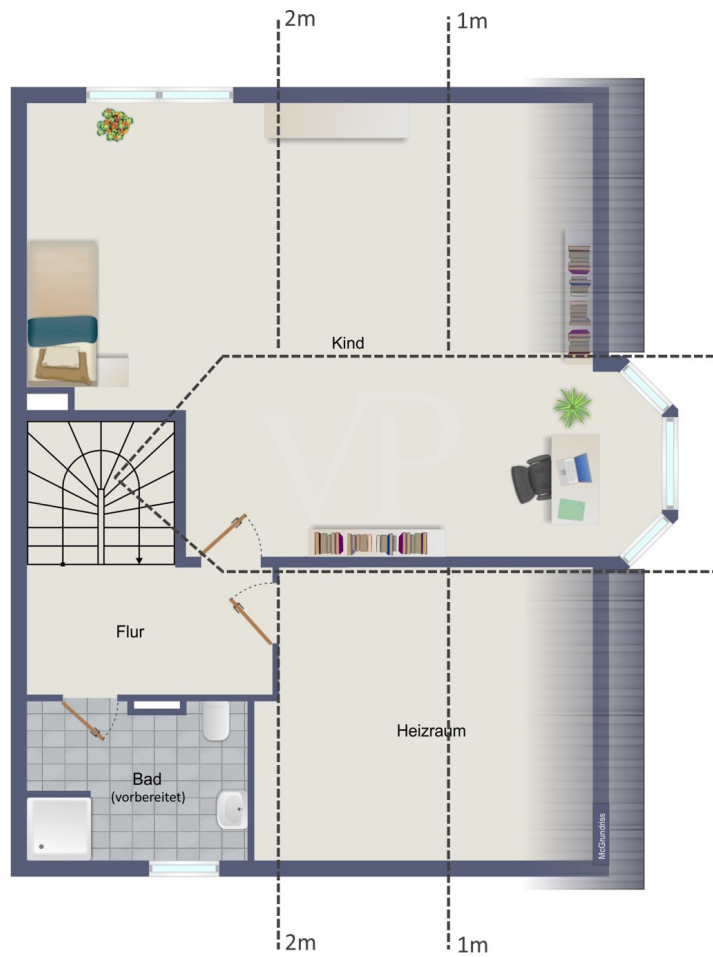
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

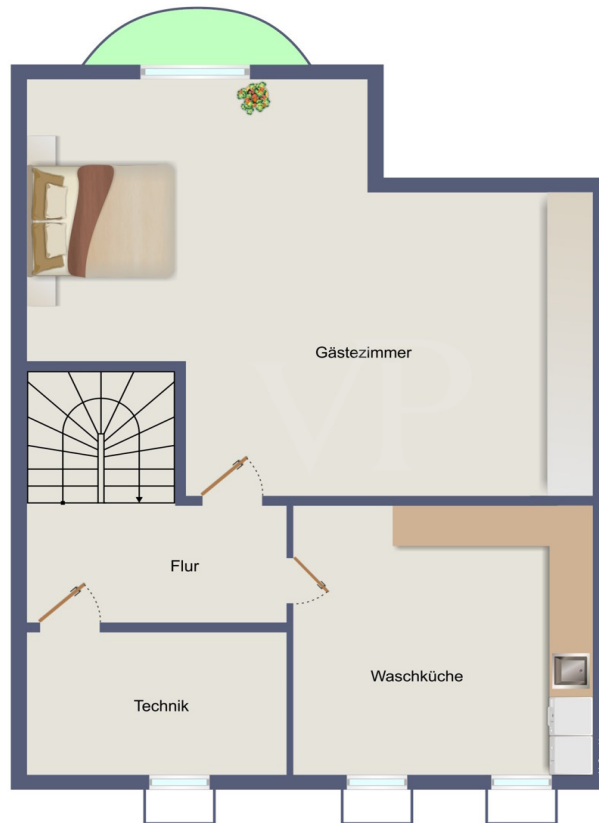
CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Une première impression

Am Ende einer Stichstraße liegt in ruhiger Lage von Limburgerhof Ihr neues Einfamilienhaus. Sechs Zimmer erstrecken sich über eine Fläche von ca. 206m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Détails des commodités

- offener Wohn- und Essbereich mit großer Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- zwei Badezimmer mit Tageslicht
- ausgebauten 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

CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24130037\_sl - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Spire  
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)