

Limburgerhof – Limburgerhof

# Für Selbstnutzer oder Kapitalanleger: Wohnung im 7. OG mit Fernblick und Stellplatz

????????? ??????????: 25130006



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

???? ??????: 225.000 EUR • ??????????: ca. 98,38 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ???????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	25130006	????? ???????	225.000 EUR
?????????????	ca. 98,38 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	?????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
????? ??????????????	1971		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	?????????	126.90 kWh/m²a
??????????????	04.03.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1971
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

?? ????????



??????? ???????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

?? ????????



??????? ???????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

?? ????????



# 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

??????? ????????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

?? ????????

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)



??????? ???????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

??????? ???????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

??? ?????? ???????????

Diese 3,5 Zimmer Wohnung mitten in Limburgerhof kann bald Ihr neues Zuhause sein. Das große Mehrparteienhaus ist gepflegt, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und die S-Bahn sind in fußläufiger Nähe. Sie erreichen den Eingang der ca. 98m<sup>2</sup> großen Wohnung im 7. Stock bequem über einen von zwei Fahrstühlen. Es empfängt Sie eine große Diele mit Platz für eine Garderobe. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer, in dem Sie bequem einen Essbereich und Ihre Wohnlandschaft unterbringen. Die nebenan liegende Küche bietet Platz für Arbeitsflächen und Stauraum, eine kleine Frühstücksecke schafft Gemütlichkeit. Die beiden weiteren Zimmer können Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Gäste-WC bringt zusätzlichen Komfort. Auf der großen Loggia, die vom Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer zugänglich ist, genießen Sie an sonnigen Tagen Ihr Frühstück oder entspannen an lauen Sommerabenden mit Blick in die Ferne. Ein Abstellraum mit Lagermöglichkeiten für Vorräte und Haushaltsgeräte vervollständigt den Grundriss. Die Wohnung ist gepflegt, aber renovierungsbedürftig. Im Haus wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen durchgeführt: Zwischen 2016 und 2023 wurden neue Kunststoff-Fenster und Rollläden eingebaut, das Dach überarbeitet, Malerarbeiten in Fluren und Treppenhaus durchgeführt sowie die Fassade renoviert. Im Keller stehen Ihnen eine allgemeine Waschküche und ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch einen Abstellplatz für Ihren Pkw.

??????? ???????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

???????????????? ???? ??????????

- zentrale Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und S-Bahn fußläufig erreichbar
- großes Wohnzimmer
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Loggia
- Kellerraum und allgemeine Waschküche
- barrierefreier Zugang über Rampe im Keller
- Personenaufzug über alle Etagen
- Abstellplatz für Pkw und Fahrrad
- Dacherneuerung 2016-2017
- Neueinbau Kunststoff-Fenster mit Rollläden 2016
- Malerarbeiten in Fluren + Treppenhaus 2018-2019
- Fassaden-Renovierung 2022-2023

??????? ???????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 126.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25130006 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)