

Limburgerhof – Limburgerhof

# Idyllische Wohnung am Feldrand - vermietet - für Kapitalanleger

VP azonosító: 23130005\_H\_OG



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

VÉTELÁR: 210.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Áttekintés

VP azonosító	23130005_H_OG	Vételár	210.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 78,7 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
EMELET	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	2004	Kivitelezési módszer	Szilárd
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	86.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.01.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23130005\_H\_OG - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)