

Limburgerhof – Limburgerhof

# Chice Hochparterre Wohnung mit Einbauküche und Tiefgarage

Número da propriedade: 24130031



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

PREÇO DE COMPRA: 290.000 EUR • ÁREA: ca. 84,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Numa vista geral

Número da propriedade	24130031	Preço de compra	290.000 EUR
Área	ca. 84,5 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1995	Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.11.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## O imóvel





Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## O imóvel

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 da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## O imóvel





Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Uma primeira impressão

Für Selbstnutzer und Kapitalanleger gleichermaßen interessant: Die moderne Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 1995 errichteten Mehrparteienhauses. Sie betreten die Wohnung über eine geräumige Diele mit Platz für Ihre Garderobe, ein kleiner Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum. Der offene Grundriss bringt Sie in den Wohn- und Essbereich mit einer gemütlichen Essecke und einem großzügigen Wohnzimmer mit vielen Fenstern und Zugang zum ersten Balkon. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche versehen, welche im Kaufpreis inbegriffen ist. Das Badezimmer ist zeitlos weiß gefliest und bietet neben Dusche und Badewanne auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein Schlafzimmer mit Zugang zum zweiten Balkon, sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer runden den Grundriss ab. In der Tiefgarage stehen Ihnen zwei Parkplätze im Doppelparker zur Verfügung, ein Kellerraum und ein Fahrradabstellraum sind vorhanden.

Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Detalhes do equipamento

- Bad mit Dusche und Badewanne
- Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- seniorengerecht mit wenigen Stufen im Eingangsbereich
- zwei Balkone
- 2x Duplexparkplatz in der Tiefgarage
- Fahrradabstellraum

Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

Número da propriedade: 24130031 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)