

Limburgerhof

Helle Maisonettewohnung mit Garage, Balkon & Terrasse

????????? ??????????: 25130004_2_sl

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BIS 17.10.2023

Top-Makler SpeyerHöchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IHR Standard

IM 15.01.2023 Makler

GELTUNG: 01.01.2023

KI-basiertes Homestaging

www.von-poll.com???? ??????: 678.700 EUR • ??????????: ca. 154,25 m² • ??????????: 5

???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

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

???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	25130004_2_sl	????? ???????	678.700 EUR
????????????	ca. 154,25 m ²	????????????	??????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ?????????????	2023	???????????????????? ??????	ca. 20 m ²
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ????????????, ??????????

???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	22.20 kWh/m ² a
???????????????	28.11.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
????????? ????		?????????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????	?????????????	
	????? / ??????	????? ????????????????	1960
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 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

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

???????



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

???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

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

Diese wunderschöne Maisonettewohnung in Limburgerhof könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Die ca. 154 m² Wohnfläche verteilt vom Gartengeschoss über das Hochparterre lassen keine Wünsche offen.

Beim Betreten der Wohnung im Hochparterre empfängt Sie direkt das großzügig und offen angelegte Wohnzimmer, in dem Sie Ihren Familienalltag genießen können. Der angrenzende Balkon bietet sich an, um nach einem anstrengenden Tag die Seele baumeln zu lassen. Die geräumige Küche können Hobbyköche ganz nach den eigenen Bedürfnissen einrichten, ein separates Esszimmer ist vorhanden. Ein weiteres Zimmer, ein Gäste-WC und ein Abstellraum komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene.

Im Untergeschoss stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die Sie wahlweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen können. Von einem der Räume haben Sie Zugang zur großen Terrasse, auf der Sie gemütliche Stunden mit Ihren Lieben verbringen. Das Tageslichtbad wurde mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein Abstellraum und ein Kellerraum vervollständigen das Angebot.

In allen Wohnräumen ist für eine stilvolle Atmosphäre hochwertiges Eichenholzparkett verlegt. Eine Fußbodenheizung, die zukunftsweisende Luft-Wärme-Pumpe und eine vorhandene Photovoltaikanlage sorgen für hervorragende Energiebilanz. Ihre Fahrzeuge parken Sie in der zugehörigen Garage, die einen eigenen Zugang zur Wohnung hat. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden.

???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

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

- Maisonettewohnung im Erd- und Gartengeschoss
- großer & offener Wohnbereich
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Balkon und Terrasse
- Fußbodenheizung
- Eichholzparkett in allen Wohnräumen
- Keller- und Abstellräume
- Aufzug
- Einzelgarage mit Zugang zur Wohnung
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 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. Kulturbegiertere 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.

??????? ?????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 22.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25130004_2_sl - 67117 Limburgerhof

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

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

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com