

Limburgerhof – Limburgerhof

# Einmalige Maisonettewohnung mit Terrasse und kleinem Garten in Feldrandlage

CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL



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

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

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

CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23130003_H_EGL
Surface habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2004
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	350.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités

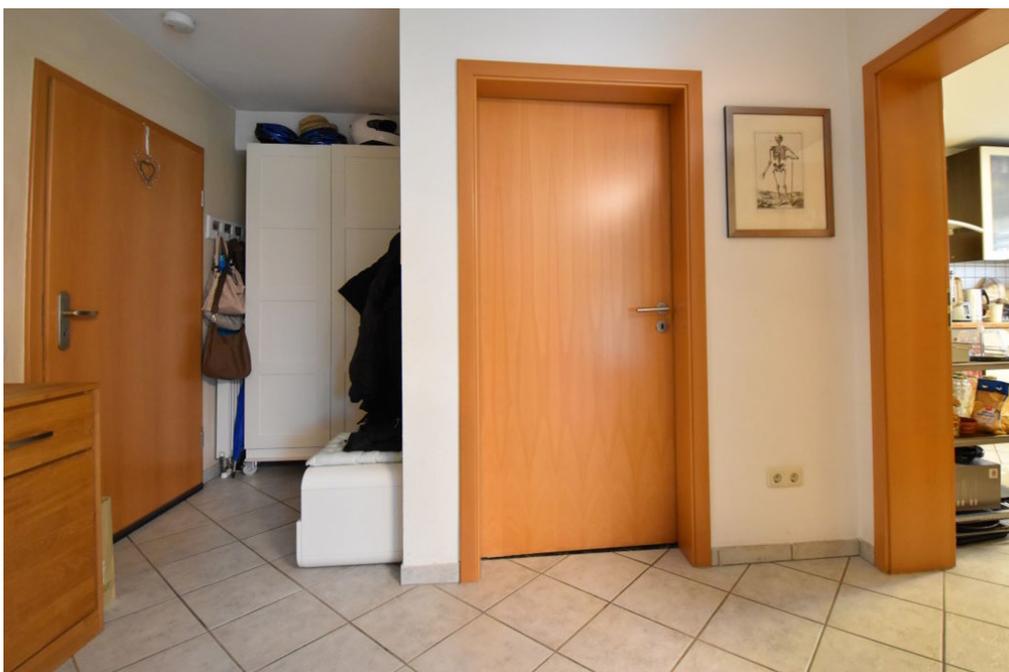
CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	86.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2031	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL - 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)

# 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: 23130003\_H\_EGL - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof**

## Une première impression

Drei Zimmer verteilt auf ca. 111m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen diese Maisonettewohnung in ruhiger Lage von Limburgerhof-Kohlhof. Sie ist Teil eines alten Gutshofs, der 2004 umfangreich saniert und zu sechs Wohnungen umgebaut wurde. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Sie betreten Ihr neues Zuhause ebenerdig im Erdgeschoss des Hinterhauses und gelangen über eine kleine Diele mit Platz für eine Garderobe direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Der Zugang zur Terrasse öffnet den Blick ins Grüne und bringt viel Licht in diesen Bereich. Die angrenzende Küche bietet Platz für eine geräumige Einbauküche, in der sich Hobbyköche verwirklichen können. Abgerundet wird der Grundriss auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC. Im Obergeschoss warten zwei Zimmer auf Sie, die Sie ganz Ihren Bedürfnissen entsprechend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen können. Das Badezimmer wurde mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und präsentiert sich im modernen Design. Der Innenhof darf von allen Hausparteien genutzt werden und lädt – ebenso wie Ihre Terrasse und die angrenzende Grünfläche – zum Verweilen und Entspannen ein. Ein Kellerraum steht Ihnen als zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz.

CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Détails des commodités

- Maisonnetwohnung
- Feldrandlage
- 2004 umfangreich saniert
- offener Wohn-Essbereich
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Terrasse mit kleiner Grünfläche
- Kellerraum
- ein Stellplatz
- gemeinschaftlicher Innenhof

**CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL - 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: Senionachmittage, 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: 23130003\_H\_EGL - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23130003\_H\_EGL - 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)