Limburgerhof

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Wintergarten und ausgebautem Untergeschoss

***CODICE OGGETTO: 24130043***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 649.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 186 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 450 m²

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24130043 |
| Superficie netta | ca. 186 m² |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1985 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 649.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 65 m² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.10.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 261.90 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985 |

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Speyer

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

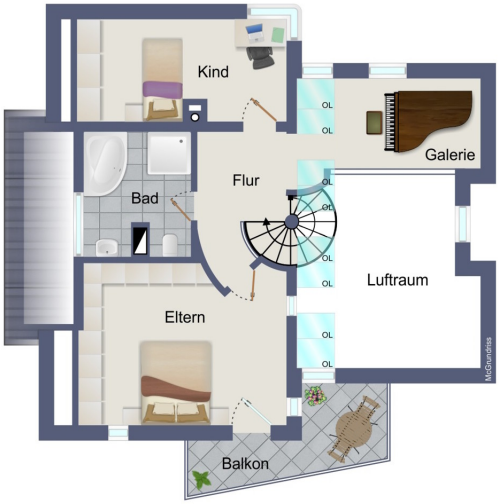
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# Una prima impressione

Eine besondere Immobilie erwartet Sie in ruhiger Lage von Limburgerhof. Sieben Zimmer verteilt auf ca. 186m² (darin enthalten ca. 28m² im ausgebauten Untergeschoss) können bald Ihr neues Zuhause sein. Ein Steg führt Sie über den terrassenförmig angelegten Vorgarten zum überdachten Eingang mit breiter Haustür. Innen erwartet Sie eine geräumige Diele mit vorhandener Einbau-Garderobe und Zugang zu einem Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie einer Gäste-Toilette. Durch eine Doppelflügeltür gelangen Sie in den Haupt-Wohnbereich, der komplett offen angelegt wurde und durch raffinierte Details und versetzte Ebenen überzeugt. Ein erstes Highlight bietet die gewendelte Treppe mit schmiedeeisernem Geländer und marmornen Stufen, die die einzelnen Geschosse miteinander verbindet und als zentraler Eyecatcher die Blicke auf sich zieht. An ihr vorbei öffnet sich der Raum zum mit wenigen Stufen abgesetzte Wohnzimmer, das nahtlos in den Wintergarten übergeht. Der über zwei Etagen hin offene Grundriss sorgt mit zahlreichen Dachfenstern, die elektrisch bedient werden für viel Licht. Ein Kachelofen spendet im Winter behagliche Wärme und schafft in Verbindung mit dem ca. 30m² großen Wintergarten über alle Jahreszeiten einen Platz zum Entspannen und genießen. Angrenzend an die vorhandene Einbauküche können Esstisch oder Frühstückstresen untergebracht werden. Stilvoll präsentiert sich auch das Obergeschoss mit Galerie und Parkettboden. Das Sichtgebälk, das auch aus dem Erdgeschoss zu sehen ist, schafft eine Wohlfühlatmosphäre. Zwei Zimmer, die bislang als Schlafzimmer und Ankleide genutzt wurden und ein Tageslichtbad ausgestattet mit Dusche, Eck-Badewanne und Doppelwaschbecken stehen Ihnen zur Verfügung. Das Gebäude ist voll unterkellert. Rechter Hand befinden sich Waschküche, Technik- und Heizraum sowie Lagerflächen. Linker Hand befinden sich ein Wohnraum mit angrenzender kleiner Küche und Duschbad, sowie ein großzügiger Hobbyraum mit Kaminofen und Tageslicht. Laut Flächen-Berechnung wurde das gesamte Untergeschoss der Nutzfläche zugeordnet. Die ausgebauten Räume, zahlreiche Fenster und eine separate Haustür ermöglichen aber eine vollumfängliche Wohnnutzung, zum Beispiel als Einliegerbereich. Ihre Fahrzeuge parken Sie in der Doppelgarage, auf der Hoffläche davor können Sie weitere Pkw abstellen. Das Haus wurde 1984 gebaut und über die Jahre gepflegt und Instand gehalten. Dennoch stehen nach 40 Jahren einige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an, über die wir Sie im persönlichen Gespräch gerne näher informieren.

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# Dettagli dei servizi

- offenes Wohnkonzept
- Kachelofen
- teilweise Marmorböden
- Ankleidezimmer mit Einbaumöbel
- Galerie mit zahlreichen elektrischen Dachfenstern
- großer Wintergarten mit Raff-Stores
- möglicher Einliegerbereich im Untergeschoss
- Doppelgarage

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# Tutto sulla posizione

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: Seniornachmittage, 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.

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 261.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

**CODICE OGGETTO: 24130043 - 67117 Limburgerhof**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15  Speyer
E-Mail: speyer@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com