Limburgerhof

# Repräsentatives Ein- bis Zweifamilienhaus in Top-Lage

***Número de propiedad: 25130037***

**PRECIO DE COMPRA:** 855.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 250,78 m² • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 868 m²

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25130037 |
| Superficie habitable | ca. 250,78 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 7 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1967 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 855.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 190 m² |
| Características | WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 10.09.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 247.60 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | G |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967 |

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# La propiedad

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

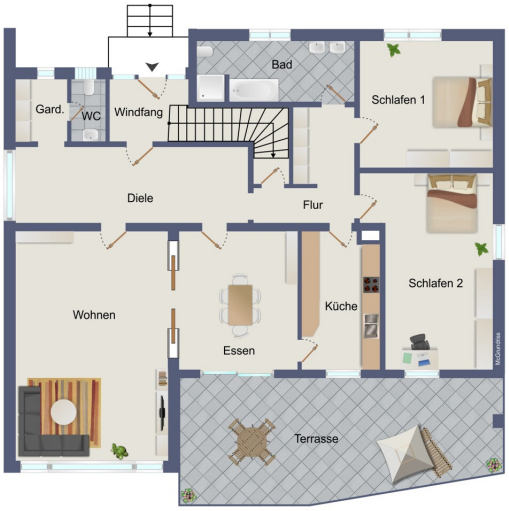
www.von-poll.com

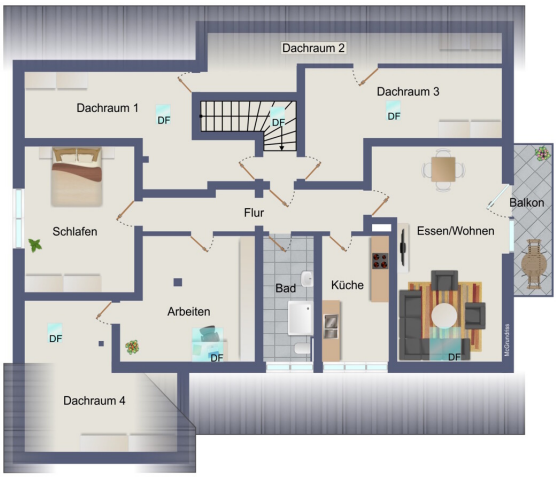
**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# Una primera impresión

Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus mit Südwest-Ausrichtung erwartet Sie in ruhiger
und bevorzugter Lage von Limburgerhof. Sieben Zimmer, verteilt auf ca. 250 qm und weitere
potenzielle Ausbauflächen von insgesamt ca. 90 qm in Unter- und Dachgeschoss bieten Platz für Ihre Familie.

Ihr neues Zuhause heißt Sie und Ihre Gäste mit einem gepflegten Vorgarten willkommen. Über wenige Stufen erreichen Sie den Eingangsbereich mit einer großzügigen Diele und separatem Garderobenbereich. Von hier gelangen Sie in das Herzstück des Erdgeschosses:
den großen, durch eine Schiebetür abgetrennten Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse
und Garten. Die angrenzende Einbauküche ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Naturmaterialien, Parkettboden und warme Farben erzeugen im ganzen Bereich eine behagliche Atmosphäre und laden zum Entspannen ein.
Zwei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne/Dusche sowie ein Gäste-WC komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene.

Das Dachgeschoss erreichen Sie direkt vom Eingangsbereich über eine schöne Steintreppe,
wo Sie eine weitere Wohneinheit erwartet. Sie besteht aus zwei Zimmern und einem hellen,
freundlichen Wohn-/Essbereich mit Balkon, einem zweiten Tageslichtbad mit Dusche sowie
einer weiteren Einbauküche, die ebenfalls im Preis enthalten ist. Auf diesem Stockwerk befinden sich noch 2 große Abstellräume, die zusätzliches Ausbaupotenzial bieten. Diese Wohneinheit bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als separaten Kinder- oder Arbeitsbereich oder zum Wohnen mit mehreren Generationen.

Im Untergeschoss finden Sie neben 2 Hobbyräumen reichlich Platz für Ihre Vorräte, einen
Heiz- und Werkraum sowie eine Waschküche. Von hier aus haben Sie über eine Außentreppe ebenfalls Zugang zu dem großen Garten mit gewachsenem Bestand, der ein
Wohlfühlort für die gesamte Familie darstellt – ein Paradies für Hobbygärtner und Kinder.

Die
Terrasse lädt dazu ein, an lauen Sommerabenden Zeit mit Freunden zu verbringen.

Der stillgelegte Pool lässt sich auf Wunsch ebenfalls wieder zum Leben erwecken.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage.

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# Detalles de los servicios

1978-1984 Umstellung Holzrahmenfenster in Fenster mit Kunststoffrahmen (Doppelverglasung) außer 1 Fenster Hobbyraum UG (Richtung Schwimmbad), Garderobe/Gäste-WC (EG)
1997 Umstellung von Öl- auf Gasheizung mit Einbau Gas-Brennwert-Kessel von Buderus

2002 Einbau von elektrischem Garagentor (Fa. Hörmann)
2013 Anschaffung neuer Briefkasten- und Klingelanlage
2014 Garage: Abdichtungsarbeiten Sockel
(Bitumenanstrich, Dichtbeschichtung, Noppenbahn)
2014 Garage: Abdichtungsarbeiten Regenrohre u. Wasserleitungen
(Entfernen von Sand/Kies, Wurzelbewuchs, Abdichten defekter Rohrversätze und Einbringen von Inliner)
2016 Garage: Erneuerung der Abdichtung des Garagendachs
2025 Neuverkabelung Klingel- und Sprechanlage, Außenbeleuchtung vorne, Gartentor
Erdgeschoss
1996: EG: Anschaffung neuer Küche incl.
•Neuer Fliesenbelag auf Boden und Wänden
•Erneuerung Elektrik/Wasser
2005-2019 Einbau Elektro-Rollläden (außer Kinderzimmer)
2009
•Flur und Schlafzimmer: Erneuerung Bodenbelag (Laminat)
•Innendämmung der Außenwände im Schlafzimmer
Dachgeschoss
1985 Küche Positionsveränderung der Spüle: Neuverlegung Wasser- und Abwasserleitungen
2001 neuer Rollladen Küche
2004 Renovierung und Erweiterung der 2-Zimmer-Wohnung in eine 3-Zimmer-Wohnung:
•Grundfläche der Speisekammer wurde dem Wohnzimmer zugeschlagen
•Speicherraum wurde zum Wohnraum (Arbeitszimmer) ausgebaut
•Einbau großer Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden in Wohn- und Arbeitszimmer
•Innendämmung von Decken, Wänden, Heizkörperbuchten und Rollladenkästen in Wohn- und Arbeitszimmer
•Neuverlegung Elektrik und Heizleitungen in Wohnzimmer und Arbeitszimmer
•Einbau neuer Heizkörper in Wohnzimmer und Arbeitszimmer
•Neue Bodenbeläge in Wohnzimmer, Flur und Arbeitszimmer

2007 Komplettrenovierung Bad
•Neue Fliesen auf Boden und Wänden
•Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen bis auf Fußbodenniveau
•Neue Sanitärobjekte, Duschabtrennung, Heizkörper, Beleuchtung
2009 Renovierung Schlafzimmer
•Erneuerung Heizung
•Innendämmung der Wände und Decke, Heizkörperbucht, Rollladenkasten
•Neuer Bodenbelag
2017 Einbau Klimaanlage (Fa. Mitsubishi Electric) - 3 Innengeräte/1 Außengerät

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 247.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 de propiedad: 25130037 - 67117 Limburgerhof**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer
Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0
E-Mail: speyer@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com