Limburgerhof

Repräsentatives Ein- bis Zweifamilienhaus in Top-Lage

Número da propriedade: 25130037

PREÇO DE COMPRA: 855.000 EUR • **ÁREA:** ca. 250,78 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 868 m²

Número da propriedade: 25130037 - 67117 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: 25130037 - 67117 Limburgerhof

Numa vista geral

Número da propriedade	25130037
Área	ca. 250,78 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1967
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	855.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 190 m²
Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	10.09.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	247.60 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

O imóvel

Número da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

O imóvel

Número da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

O imóvel

Número da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

O imóvel

Número da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

O imóvel

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

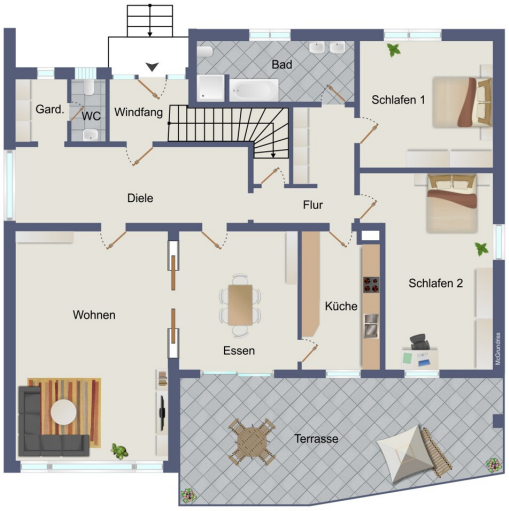
www.von-poll.com

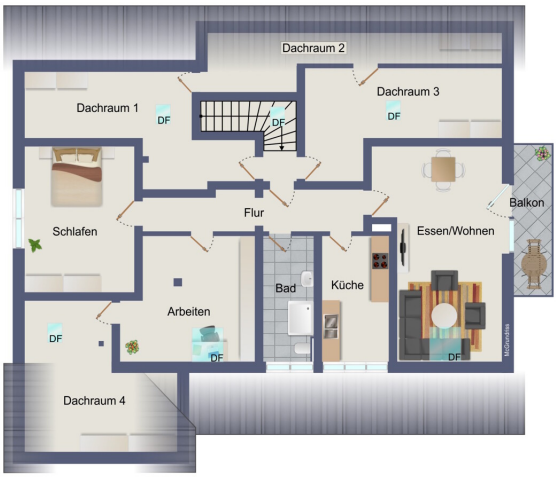
Número da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

O imóvel

Número da propriedade: 25130037 - 67117 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: 25130037 - 67117 Limburgerhof

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 25130037 - 67117 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: 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 da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

Outras informações

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 da propriedade: 25130037 - 67117 Limburgerhof

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Lenz

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com