

Limburgerhof – Limburgerhof

# Energiesparendes Reihenhaus in ruhiger Wohnlage - Baujahr 2000

Objektnummer: 24130023



Capital

MAKLER KOMPASS

10/21

Top-Makler Speyer



Höchste Note für

von Poll Immobilien

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns unter 06 221 999 99 23

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

KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 128 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24130023
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	410.000 EUR
Haus	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Die Immobilie

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

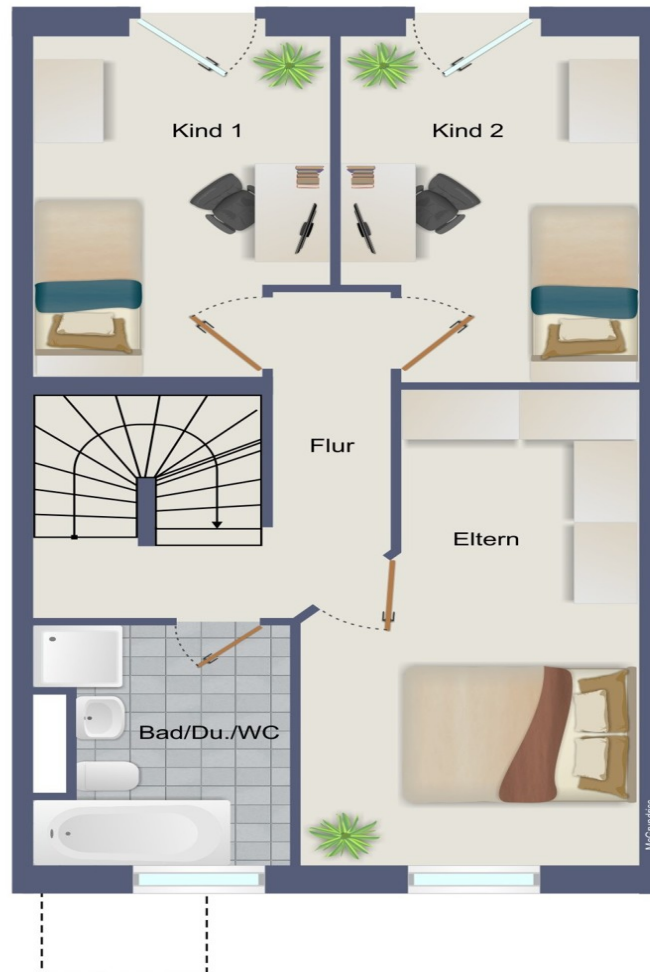
GÜLTIG BIS: 10/24



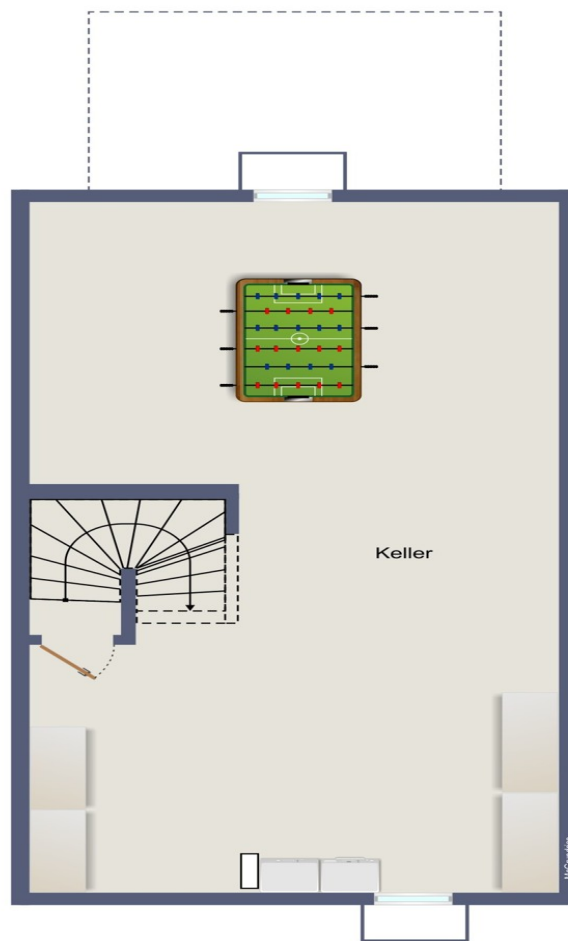
Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Ein erster Eindruck

Ruhig und doch verkehrsgünstig gelegen befindet sich Ihr neues Heim mitten in Limburgerhof. Das Reihenmittelhaus ist Teil einer Gebäudekette nahe dem Burgunderplatz und wurde energieeffizient im Jahr 2000 errichtet. Durch eine reine Anliegerstraße, vorbei am Vorgarten mit Stellplatz, betreten Sie die Immobilie. Eine schmale Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, bildet den Zugang zum Herzstück des Erdgeschosses: dem offenen Wohn- und Essbereich, der sich Ihnen hell und freundlich mit Blick auf Terrasse und den Garten präsentiert. Auf der liebevoll angelegten und überdachten Terrasse verbringen Sie sonnige Stunden. Eine Weinrebe spendet Schatten und die Trauben lassen sich köstlich zu Marmelade verarbeiten. Eine Küche und das Gäste-WC vervollständigen den Grundriss auf dieser Ebene. Die Einbauküche verbleibt bei Verkauf im Haus. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer einrichten können. Durch Zusammenlegen zweier Zimmer können Sie die Aufteilung nach Ihren Wünschen anpassen. Die Böden wurden mit Parkett und Teppich ausgelegt. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Eine weitere Treppe bringt Sie ins vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit zusätzlicher Fläche für ein Arbeits- oder Schlafzimmer (die Dachfenster wurden 2024 inkl. Rollläden getauscht). Auf dieser Etage befindet sich auch die 2021 erneuerte Gas-Brennwertheizung. Im vorhandenen Keller können Vorräte gelagert, oder eine Waschküche eingerichtet werden. Eine Einzelgarage rundet das Kaufangebot ab.

Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Ausstattung und Details

- ausgebauter Dachstudio
- Dachfenster inkl. Rollläden von 2024
- vollständig unterkellert (mit offener Raumaufteilung)
- 2021 neue Heizungsanlage
- sonnige Terrasse mit kleinem Garten
- Garage gegenüber vom Haus
- Stellplatz am Haus
- fußläufig hervorragende Infrastruktur

Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Alles zum Standort

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. 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.

Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 98.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.



Objektnummer: 24130023 - 67117 Limburgerhof – Limburgerhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
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)