Limburgerhof

Seltene Gelegenheit - in bester Lage von Limburgerhof

Objektnummer: 26130023_sl



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 296.59 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 878 m^2

Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

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

Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26130023_sl
Wohnfläche	ca. 296.59 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1972

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.12.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	209 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Die Immobilie

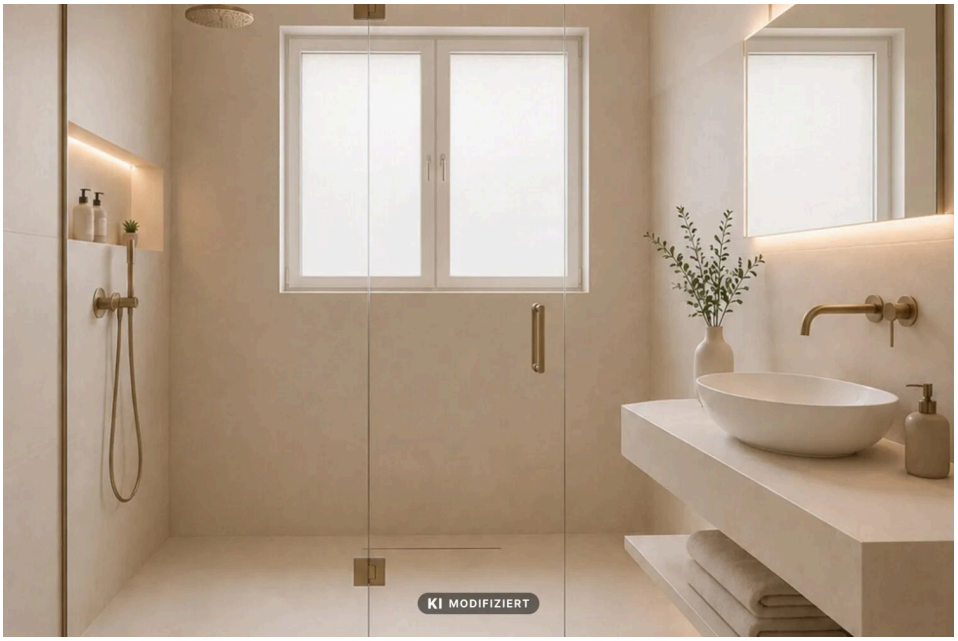




Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

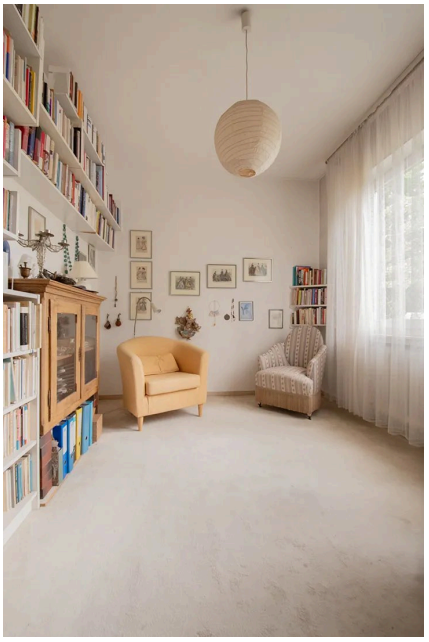
Die Immobilie





Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Die Immobilie

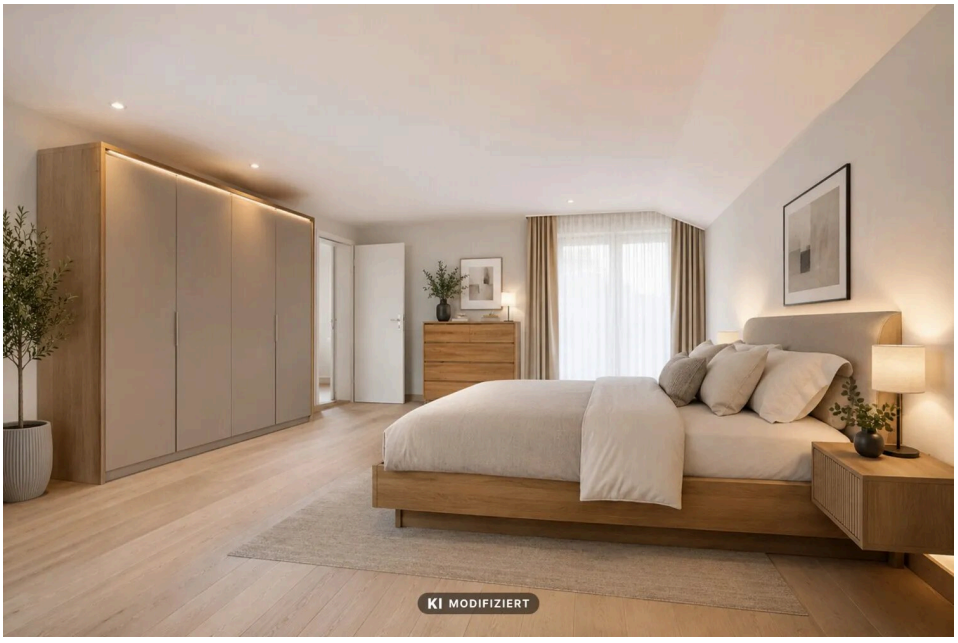




Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

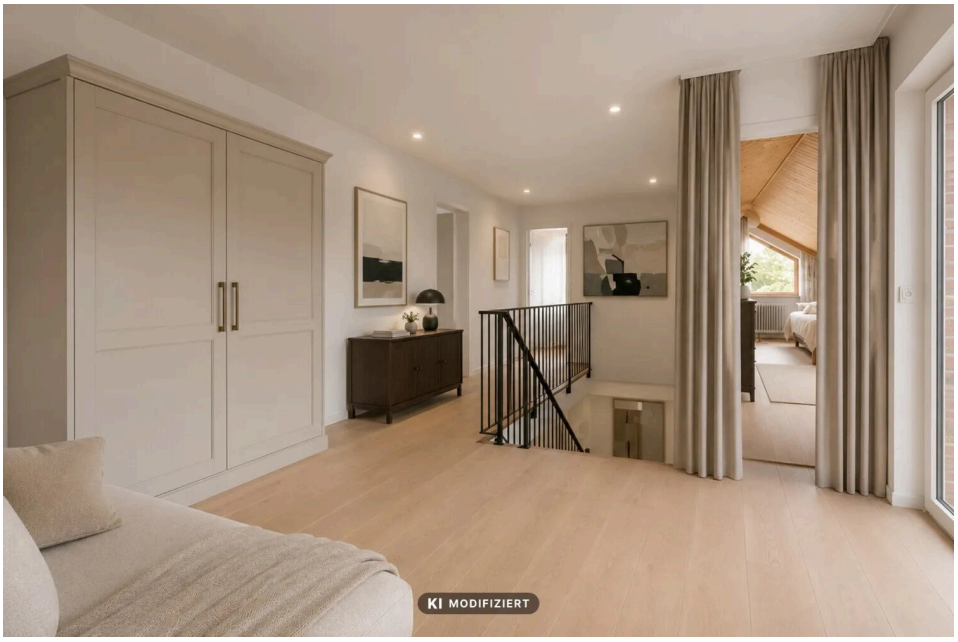
Die Immobilie





Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

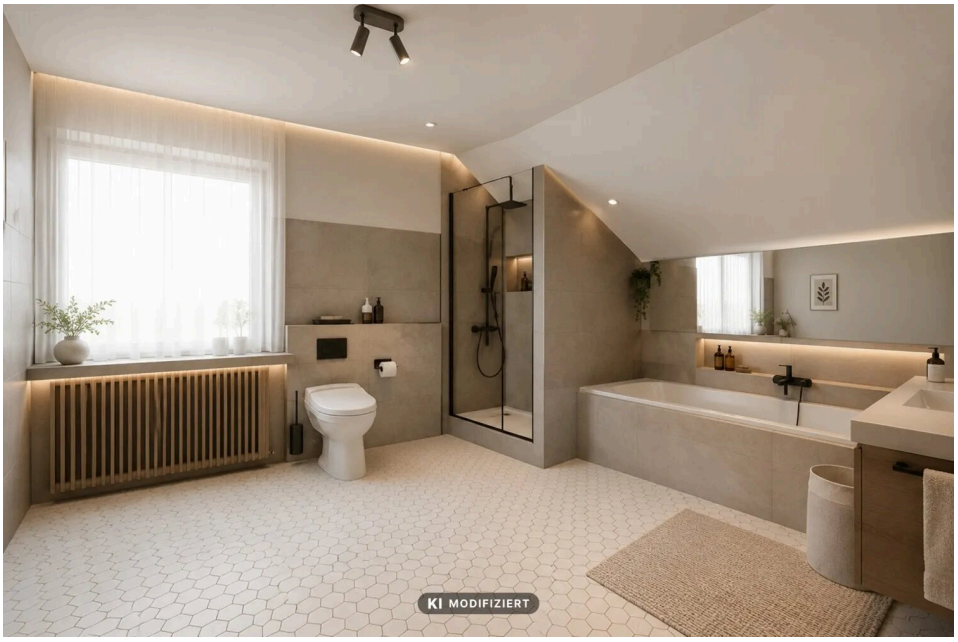
Die Immobilie





Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Die Immobilie

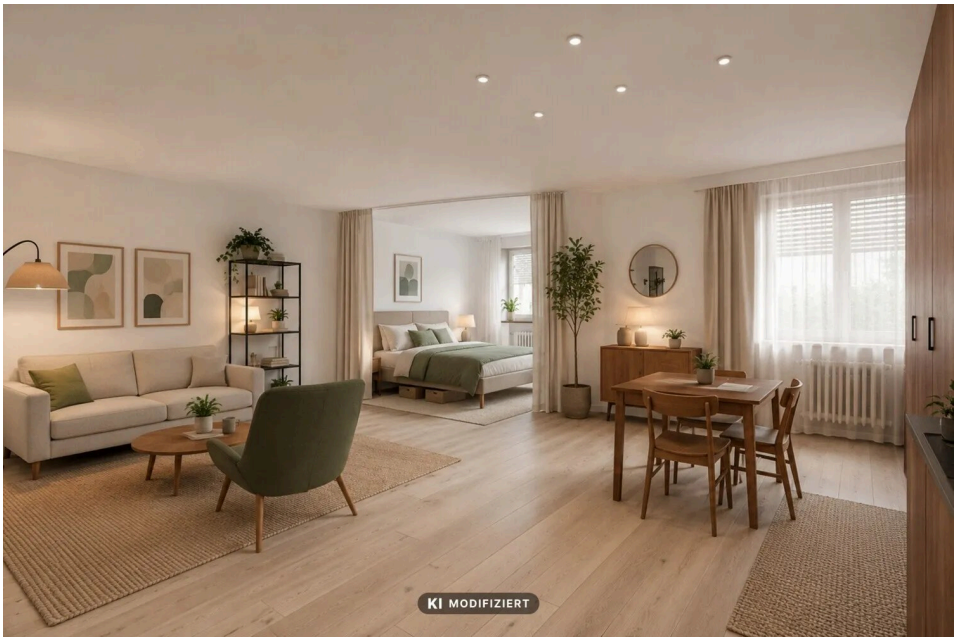




Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top Makler Speyer

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27



Objektnummer: 26130023_sl - 67117 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: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Anliegerstraße von Limburgerhof bietet auf insgesamt ca. 401 m² Wohnfläche und einem ca. 878 m² großen Grundstück genügend Platz für individuelle Wohnkonzepte und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine weitläufige Eingangsdiele, die sofort das großzügige Raumgefühl des Hauses unterstreicht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen wunderbaren Blick in den Garten ermöglichen. Die angrenzende Küche bietet Platz für eine moderne Einbauküche und verfügt über einen praktischen Vorratsraum. Hier können sich Hobbyköche nach Herzenslust entfalten. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC, ein Tageslichtbad, sowie drei weiteren Zimmern zur freien Gestaltung. Von der Diele gelangen Sie auf die Terrasse und in den großen Garten, wo sich ein Paradies für alle Hobbygärtner und spielende Kinder bietet.

Im Obergeschoss stehen Ihnen insgesamt vier weitere Räume zur Verfügung, die individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Schlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide und bietet einen privaten Rückzugsbereich. Besonders komfortabel gestaltet sich die Badsituation mit einem großen Tageslichtbad, sowie einem zweiten Kinder-Badezimmer mit Dusche. Ein Balkon lässt Sie die Sonne auch im Obergeschoss genießen oder den Blick über das Grundstück schweifen.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine außergewöhnliche Größe und die angenehme Deckenhöhe. Neben mehreren Kellerräumen, dem Heizungsraum und weiteren Abstellflächen stehen großzügige Hobby- und Gästebereiche mit einer Wohnfläche von 105m² zur Verfügung, die sich ideal für Freizeit, Fitness, Arbeiten oder Gästeunterbringung eignen. Ein Duschbad ist vorhanden. Mit überschaubarem Aufwand besteht außerdem die Möglichkeit hier eine separate Einliegerwohnung zu schaffen. Dadurch eignet sich das Haus nicht nur für Familien, sondern auch hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste oder die Kombination von Wohnen und Vermieten.

Die neu bedachte Doppelgarage bringt Sie dank direktem Zugang trockenen Fußes direkt in ihr neues Zuhause. Insgesamt stehen an der Immobilie deutliche Modernisierungsarbeiten an. Die Lage, das familienfreundliche Wohnkonzept und der große Garten bieten jedoch eine seltene Gelegenheit für alle, die viel Platz suchen und gleichzeitig das Potential einer flexiblen Nutzung zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Ausstattung und Details

- großes freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage von Limburgerhof
- offener Wohn- und Essbereich
- Kaminofen für behagliche Wärme an kühlen Tagen
- Tageslichtbad mit Wanne im EG
- Duschbad und Vollbad im OG
- Duschbad im UG
- Balkon
- Schlafzimmer mit Ankleide
- ausgebautes Untergeschoss
- Möglichkeit zur Unterbringung einer Einliegerwohnung
- großer Garten mit Terrasse
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus

Objektnummer: 26130023_sl - 67117 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 donnerstags und samstags auf dem Wochenmarkt im Ortszentrum. Ärzte aus unterschiedlichen Fachrichtungen stehen Ihnen vor Ort zur Verfügung.

Limburgerhof präsentiert sich familienfreundlich: mehrere Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Konzeptionen, zwei Grundschulen, eine Realschule plus 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. Die Volkshochschule des Kreises bietet in Limburgerhof und in den umliegenden Ortschaften Kurse aus den unterschiedlichsten Gebieten an.

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: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Sonstige Angaben

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: 26130023_sl - 67117 Limburgerhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com