

# Exposé

## Wohnung in Limburgerhof

### Attraktive modernisierte Eigentumswohnung in Limburgerhof von Privat zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-321659**

#### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

67117 Limburgerhof  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	435 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive und modernisierte Eigentumswohnung wurde 2020 kernsaniert und modernisiert. Das Mehrfamilienhaus ist aus dem Jahre 1979 und wurde massiv gebaut.

Auf rund 95 m<sup>2</sup> befinden sich vier Zimmer bestehend aus Einbauküche aus Meisterhand mit Fraganit Spüle, Wasseraufbereitungsanlage und Elektrogeräte von SIEMENS.

Dem rund 28 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich, dieser ist die zentrale Wohlfühloase der Wohnung, sowie einem Kinder-/Freizeitzimmer, einem innenliegenden Badezimmer mit Dusche und großer Whirlpool-Badewanne, einem Gäste-WC, einem Hauswirtschaftsraum und einem rund 18 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer, das genügend Platz für Bett und zwei Kleiderschränken bietet. Des Weiteren gibt es ein Zimmer, das sowohl als

Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Separater Kellerraum auf gleicher Etage, Fahrradkeller, Trockenraum, Abstellraum für Kinderwagen.

Des Weiteren sind einige Modernisierungsmaßnahmen geplant. Hierzu gebe ich gerne mehr Informationen in einem persönlichen Gespräch.

Diese Wohnung ist sowohl für Eigennutzung als auch als Kapitalanlage ideal geeignet.

Auf der Loggia ist genügend Platz zum sitzen und für ihren Grill. Mit der schönen Aussicht einem guten Glas Wein sowie einem leckeren Steak vom Grill, lässt sich mit dem idyllischen Ausblick der Abend einleiten und den Stress vom Tag vergessen.

## Ausstattung

Einbauküche, Whirlpool-Wanne, sonstiges Inventar kann nach Absprache übernommen werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Heute ist Limburgerhof eine stark nachgefragte Gemeinde mit rund 12.500 Einwohner. Einer der größten Arbeitgeber im Umfeld ist die BASF.

Verkehrsinfrastruktur:

Top Lage, sowohl die B9, A61, A6 und A67 sind in unmittelbarer Nähe. Von hier sind Städte wie Ludwigshafen am Rhein, Mannheim, Speyer, Heidelberg, Frankental, Neustadt an der Weinstraße und Worms innerhalb von 10 bis 30 Minuten erreichbar. Frankfurt, Mainz und Stuttgart erreicht man innerhalb einer guten Stunde.

Der Bahnhof ist fußläufig 5 Minuten entfernt, von hier aus ist man in 10 Minuten in Mannheim und von da geht's in die Welt.

Einkauf:

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowohl Discounter wie auch Supermarkt sind direkt im Ort vertreten. Ebenso gibt es auch noch einen Landmetzger und Bäcker im Ort.

Ärztliche Versorgung:

Es gibt zwei Ärzthäuser, das Zentrum für Orthopädie Limburgerhof (ZOL), mehrere Physiotherapeuten, Zahnärzte, und vieles mehr in unmittelbarer Nähe.

Bildung:

Des Weiteren gibt es 3 Kitas, 2 Grundschulen sowie eine Realschule Plus.

Die Immobilie selbst liegt in einem ruhigen Wohngebiet, mit viel Grünfläche darum.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	189,16 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick vom Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Kind/ Freizeitzimmer



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Büro



# Exposé - Galerie



Loggia



Loggia



# Exposé - Galerie



Ausblick



Abstell/Kellerraum



Abstell/Kellerraum



# Exposé - Grundrisse



