

Schifferstadt

## Zwei-Parteienhaus mit großem Garten und ausbaufähigem Dachgeschoss

Objektnummer: 23130047



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

KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

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

Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	23130047	Kaufpreis	460.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1971		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	392.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.08.2033	Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## 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)

Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## 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: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## Ein erster Eindruck

Sieben Zimmer verteilt auf ca. 173m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen dieses 2-Familienhaus in Schifferstadt. Ob als Kapitalanlage oder zum Selbstbezug – alle Möglichkeiten stehen Ihnen hier offen. Sie betreten die Wohnung im Erdgeschoss über eine große Diele, in der Sie problemlos Ihre Garderobe unterbringen. Herzstück ist der großzügige und offen angelegte Wohn- und Essbereich, in den dank breiter Fenster viel Licht fällt. Ein Kamin spendet im Winter wohlige Wärme und sorgt für Gemütlichkeit. Nebenan befindet sich die Küche mit Platz für eine Ihre Einbauküche. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen, von hier haben Sie Zugang zum Balkon und Garten. Das Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche wurde kürzlich erneuert und mit modernen Fliesen ausgestattet. Im Obergeschoss befindet sich eine baugleiche Wohnung, lediglich Badezimmer und Diele wurden zu Gunsten eines zweiten Schlafzimmers verkleinert. Zusätzliche Lagerfläche und Platz für eine Waschküche steht Ihnen im Keller zur Verfügung. Beheizt werden beide Wohnungen ausschließlich über Holzöfen, auf beiden Ebenen besteht Renovierungsbedarf (z.B. Einbau einer Zentralheizung). Ausbaureserve bietet das Dachgeschoss, das über eine massive Treppe erreichbar ist. Auch eine Erweiterung des Wohnhauses ist denkbar. Passionierte Hobbygärtner kommen im Garten voll auf Ihre Kosten: die Anlage eines Obst- und Gemüsegartens zur Selbstversorgung, ein Spielplatz für Kinder oder ein Ziergarten – Ihren Wünschen sind kaum Grenzen gesetzt. Gartengeräte und Fahrzeuge finden in den beiden Garagen (Normal und Tandem) Platz.

Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## Ausstattung und Details

- Wohnhaus wurde nach WEG in zwei Wohnungen geteilt
- Erdgeschoss teilweise renoviert
- Nachtspeicher und Infrarotheizung
- voll unterkellert
- Dachgeschoss ausbaufähig
- Einbau von Kunststoff-Fenstern 1996
- großzügiges Grundstück
- Einzel- und Tandemgarage

Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## Alles zum Standort

Schifferstadt liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar unweit des Pfälzer Waldes und bietet rund 21.000 Einwohnern ein Zuhause. 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 Stadtzentrum. Ärzte aus unterschiedlichen Fachrichtungen stehen Ihnen vor Ort zur Verfügung. Die Stadt präsentiert sich familienfreundlich: zahlreiche Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Konzeptionen, zwei Grundschulen, ein Schulzentrum mit Realschule plus und Gymnasium, eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen, sowie eine Volkshochschule bieten für jedes Alter das passende Bildungsangebot. Im ganzen Stadtgebiet finden sich Spielplätze, der Vogelpark lädt zum Spaziergang ein. Die Stadtbücherei versorgt Groß und Klein mit Lesestoff. Altenheime, eine Altenstube für Senioren und ein Jugendtreff runden das Angebot im sozialen Bereich ab. Ob Frühlings- oder Kunsthandwerkermarkt, Rettichfest, Swinging Schifferstadt oder die Straßenfastnacht – Schifferstadt bietet das ganze Jahr über Veranstaltungen an. Für Sportbegeisterte steht ein Sportzentrum, ein Hallen- und Freibad mit Sauna, eine Tennisanlage mit Halle und zwölf Freiplätzen, ein Golfplatz, ein Minigolfplatz, ein Kegelcenter und weitere Sportanlagen zur Verfügung. Überregionale Bedeutung erhält Schifferstadt im Sport durch die Ringermannschaft des VfK Schifferstadt, allem voran durch den „Kran von Schifferstadt“, Wilfried Dietrich. Nach ihm wurde auch die gleichnamige Sporthalle benannt. Das rege Vereinsleben mit über 100 Vereinen aus den Bereichen Sport, Musik und Freizeit bietet für jeden Geschmack das Passende. Wälder und Badeseen, die um die Stadt herum liegen, laden Naturbegeisterte zum Entspannen ein. Schifferstadt ist eine verkehrsgünstig gelegene Stadt, 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. Mit zwei Bahnhöfen besteht Anbindung an den regionalen S-Bahn Verkehr.

Objektnummer: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 392.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 23130047 - 67105 Schifferstadt

## 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)