

Schifferstadt

# Einfamilienhaus mit moderner Aufteilung und weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 26130011\_dp



**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.168 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt**

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

Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26130011_dp	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 193,16 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1977		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Speyer



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26130011\_dp - 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: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt**

## **Ein erster Eindruck**

Eine seltene Kaufgelegenheit bietet sich Ihnen mit diesem Einfamilienhaus in beehrter Lage von Schifferstadt. Gebaut 1977 können Sie sich auf ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen.

Sie betreten das Haus über eine geräumige Diele mit separatem Bereich für Ihre Garderobe. Einladend und hell präsentiert sich der offene Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten und Blick ins Grüne. Hier verbringen Sie gemütliche Stunden mit der Familie und genießen Ihren Feierabend. Die angrenzende Küche lässt sich durch kleine Veränderungen in den Essbereich integrieren und verfügt über viel Stau- und Arbeitsfläche. Im nebenanliegenden Hauswirtschaftsraum finden Vorräte, Waschmaschine und Trockner Platz. Ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC komplettieren den Grundriss des Erdgeschosses.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine breite Marmortreppe. Alle drei Zimmer auf dieser Etage verfügen über einen eigenen Balkon, wo Sie Platz für ruhige Momente finden. Das Hauptschlafzimmer bietet mit einer separaten Ankleide Komfort und Gemütlichkeit. Ihre persönliche Wellnessoase richten Sie sich im großen Badezimmer ein, das mit einer Wanne, einem WC, einem Bidet und einem Doppelwaschbecken ausgestattet wurde. Ein zweites Tageslichtbad mit Dusche sorgt bei Familien für einen entspannten Start in den Tag.

Eine Raumpartreppe führt Sie ins Dachgeschoss, das bei mehr Platzbedarf zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden kann. Der Keller hält neben ausreichenden Flächen zur Unterbringung von Haustechnik und Vorräten auch einen Hobbyraum bereit.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Außenbereich des Hauses: Von allen Seiten umgeben von Grün finde Sie sowohl auf der Vorder- als auch auf der Rückseite Terrassen, auf denen Sie nach Lust und Laune die Seele baumeln lassen können. Egal ob Sie einen Zier- oder Nutzgarten anlegen wollen oder die Kinder Platz zum Spielen brauchen, auf diesem Grundstück kommt keiner zu kurz. Direkt angrenzend befindet sich eine ca. 200 m<sup>2</sup> große Grünfläche, die bislang von der Stadt gepachtet war und Ihnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten bietet (das Pachtverhältnis wird aktuell zwischen Stadt und Nachbarschaft neu verhandelt).

Die Garage hält noch eine Überraschung für Bastler bereit: dank integrierter Werkstattgrube können Sie hier ganz einfach selbst Wartungs- und Reparaturarbeiten an Ihrem Pkw durchführen. Vor die Garage wurde ein Carport gesetzt, so dass Sie bequem mehrere Fahrzeuge parken können und auch bei schlechtem Wetter trockenen Fußes ins

**Gebäude kommen.**

**Objektnummer: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt**

## **Ausstattung und Details**

- weitläufiges Grundstück
- ruhige und begehrte Lage von Schifferstadt
- geräumige Diele mit Garderobebereich
- offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten
- Einbauküche in den Essbereich integrierbar
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- Gäste-WC
- alle Zimmer im Obergeschoss mit Balkon
- Wannenbad mit Bidet, WC und Doppelwaschbecken
- Duschbad
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Keller mit Lagerflächen, Technik- und Hobbyraum
- Gebäude von allen Seiten von Garten umgeben
- 200 m<sup>2</sup> optionales, zusätzliches Pachtgrundstück
- zwei Terrassen
- Garage mit Werkstattgrube
- Einfahrt mit Carport

**Objektnummer: 26130011\_dp - 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: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt**

## **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: 26130011\_dp - 67105 Schifferstadt**

## **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](mailto:speyer@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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