

**Schifferstadt**

# Moderne Maisonettewohnung mit Terrasse, Garten und Garage

**VP azonosító: 26130019**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149,04 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5**

**VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt**

## Áttekintés

VP azonosító	26130019	Vételár	499.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 149,04 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2006	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	44.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.04.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt**

## Az elso benyomás

Diese wunderschöne Maisonettewohnung aus dem Jahr 2006 befindet sich in einem gepflegten 3-Parteien-Haus im Neubaugebiet "Großer Garten" in Schifferstadt. Fünf Zimmer verteilen sich über Erd- und Untergeschoss und bieten mit ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für die Familie.

Sie betreten die Wohnung über eine kleine Diele, die über einen separaten Abstellraum verfügt, der sich für die Unterbringung Ihrer Garderobe anbietet. Herzstück dieses Geschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten bringen viel Licht in den Raum, in dem Sie mit Ihren Liebsten gemütliche Stunden verbringen. Die angrenzende moderne Einbauküche mit Speisekammer ist im Kaufpreis enthalten. Zwei weitere Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen können, stehen Ihnen zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Walk-in Dusche ausgestattet, ein Gäste-WC vervollständigt den Grundriss auf dieser Ebene.

Eine innenliegende Treppe führt Sie in das komplett ausgebaute Untergeschoss, wo Sie ein großzügiger, offener Wohnraum erwartet. Durch den Einbau einer Trockenbauwand ließe sich hier bei Bedarf ein weiterer Raum schaffen. Ein zusätzliches Zimmer, ein Duschbad mit Tageslicht und eine Vorratskammer runden das private Platzangebot ab. Für die Allgemeinheit stehen Ihnen im Untergeschoss noch eine Waschküche und ein Technikraum zur Verfügung.

Besonderes Highlight der Wohnung ist die vom Erdgeschoss zugängliche Terrasse. Hier können Sie am Sonntagmorgen ihr Frühstück in der Sonne genießen oder nach einem langen Arbeitstag mit einem kühlen Getränk den Feierabend einläuten. Der kleine Garten davor bietet Platz für Blumen, ein Hochbeet oder den Sandkasten der

Kinder.

Ihre Fahrzeuge und Gartengeräte bringen Sie in der Garage unter, ein weiterer Stellplatz ist vorhanden.

**VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt**

## Részletes felszereltség

- moderne Maisonettewohnung
- gepflegtes 3-Parteien-Haus im Neubaugebiet "Großer Garten"
- offener Wohn- und Essbereich mit breiter Fensterfront
- Einbauküche mit Speisekammer
- Vollbad mit Badewanne und Walk-in Dusche im EG
- Gäste-WC
- voll ausgebautes Untergeschoss
- Duschbad im UG
- Vorratsraum
- Terrasse mit Markise und Garten
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Außenstellplatz und Einzelgarage

**VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26130019 - 67105 Schifferstadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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