

Schifferstadt

## Zweifamilienhaus mit separatem Einliegerbereich, Freisitz und Garage

*Número da propriedade: 26130031\_sl*



**PREÇO DE COMPRA: 540.000 EUR • ÁREA: ca. 159,27 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 162 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26130031_sl                                          |
| Área                   | ca. 159,27 m²                                        |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1960                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 540.000 EUR                                                        |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Tipo de construção          | Sólido                                                             |
| Área útil                   | ca. 20 m²                                                          |
| Móveis                      | WC de hóspedes                                                     |

Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 11.05.2036          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 115.90 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | D                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1960                     |

Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## O imóvel



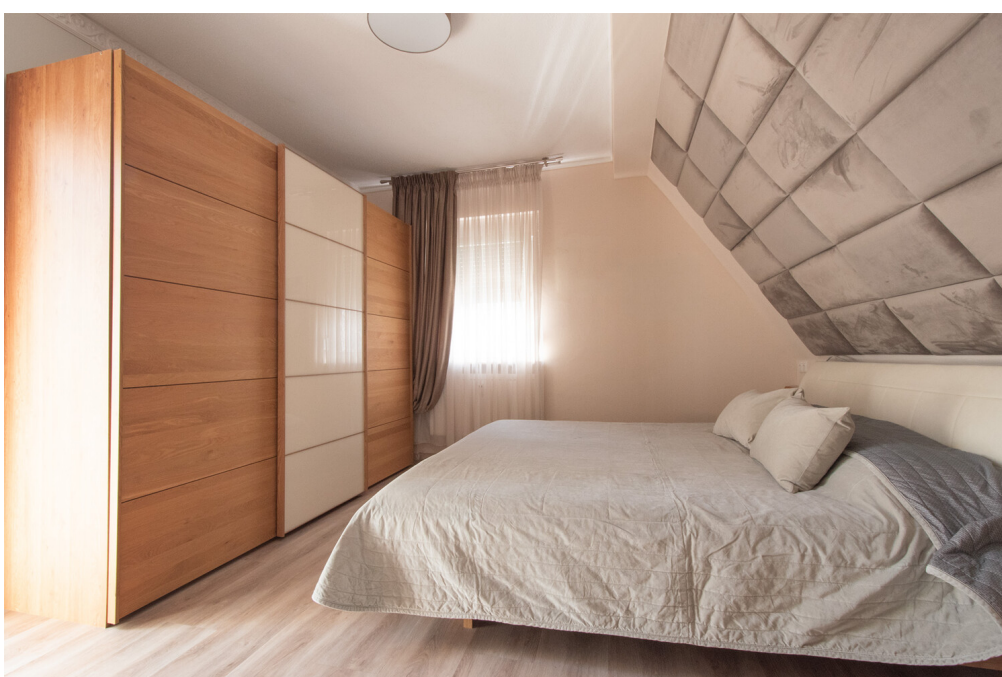
Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



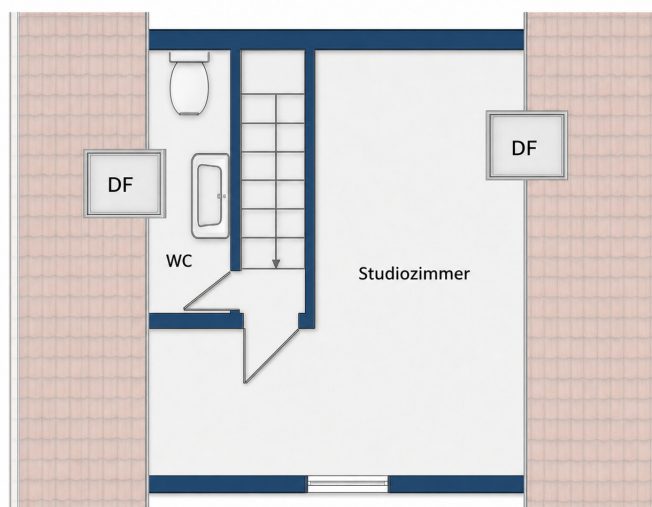
Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt

## Plantas dos pisos





Kleinerer Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung  
keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlage



Kleinerer Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung  
keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlage

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt**

## Uma primeira impressão

Eine tolle Kaufgelegenheit bietet sich Ihnen mit dieser Immobilie in zentraler Lage von Schifferstadt. Das Grundstück gliedert sich in ein Vorder- und ein Hinterhaus, sowie in eine Hoffläche mit Garage auf. Das Hinterhaus verfügt über einen eigenen Eingang, so dass es flexibel als Ergänzung zum Vorderhaus, als Mehrgenerationen-Wohnen oder zur Vermietung nutzbar ist.

Das Vorderhaus umfasst ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde 2023 umfangreich saniert und renoviert: Böden und Leitungen wurden komplett ausgetauscht, eine Dach- und Fassadendämmung angebracht, die Dacheindeckung erneuert, sowie eine moderne Gasheizung verbaut. Die neuen Fenster sind teilweise mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern versehen. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss wurde offen angelegt und präsentiert sich dank zahlreicher Fenster hell und einladend. Hier verbringen Sie gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden oder finden nach einem langen Arbeitstag Entspannung. Bitte beachten Sie, dass die Einbauküche nicht mitverkauft wird. Ein weiteres Zimmer und ein WC komplettieren diese Ebene.

Eine edle Granittreppe führt Sie in das Obergeschoss, dass mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Zwei Zimmer, die Sie flexibel als Schlaf- oder Arbeitszimmer einrichten können, stehen Ihnen hier zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und wurde ebenso wie das Gäste-WC erneuert.

Das Hinterhaus bietet Ihnen weitere ca. 66m<sup>2</sup> Wohnfläche. Von der Diele im Erdgeschoss kommen Sie sowohl zum gemeinschaftlichen Wasch- und Technikraum als auch zum privaten Eingang dieser Wohneinheit. Dahinter erwartet Sie ein langer Flur, der Sie zum Badezimmer und zur Treppe ins Obergeschoss bringt, wo Sie direkt in den offenen Wohnbereich mit angrenzender Küche und einem Schlafzimmer gelangen. Besonderes Highlight ist hier der kleine Wintergarten, in dem Sie sich Ihren Rückzugsort einrichten können. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet ein großes Studio mit separatem WC, dass als Schlafzimmer genutzt werden kann.

Der Hof ist neu gepflastert und lädt zum Grillen und Verweilen ein. An heißen Tagen spendet eine elektrische Markise Schatten. Abgerundet wird das Angebot durch die Garage mit elektrischem Rolltor, in der Ihre Fahrzeuge Platz finden.



**Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt**

## Detalhes do equipamento

- Wohnhaus mit Nebengebäude
  - Als Einfamilienhaus, zum Mehrgenerationen-Wohnen oder zur Vermietung geeignet
- Vorderhaus:
- 4 Zimmer, ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
  - Einbauküche wird nicht mitverkauft
  - Granittreppe
  - Badezimmer mit bodengleicher Dusche
  - Gäste-WC
  - 2023 umfangreich renoviert und saniert: Dacheindeckung, Dachdämmung, Fenster, Gas-Heizung Wärmedämmung, Leitungen, Pflaster im Hof und Böden komplett erneuert
  - Fenster teilweise mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern versehen
- Hinterhaus:
- 3 Zimmer, ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilweise renoviert
  - offener Wohn- und Essbereich
  - Wintergarten
  - ausgebautes Studiozimmer mit WC
  - Badezimmer
- Vorder- und Hinterhaus:
- Teilunterkellerung
  - gemeinschaftlicher Wasch- und Technikraum
  - Freisitz mit elektrischer Markise
  - Garage mit elektrischem Tor

**Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt**

## **Outras informações**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Número da propriedade: 26130031\_sl - 67105 Schifferstadt**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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