

Viel Platz, großer Garten  
und bezahlbar, dank Erbpacht!



Objektkennung 725  
67105 Schifferstadt

**Brenner Immobilien Rhein Neckar**  
Drosselstr. 5a, 67105 Schifferstadt



## Eckdaten

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Baujahr:                  | 1970                              |
| Zimmer:                   | 6                                 |
| Wohnfläche:               | ca. 152,74 m <sup>2</sup>         |
| Grundstücksfläche:        | ca. 582 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:               | ca. 90,12 m <sup>2</sup>          |
| Kellerfläche:             | ca. 74,45 m <sup>2</sup>          |
| Denkmalschutzobjekt:      | Nein                              |
| Verfügbar ab:             | sofort                            |
| Heizungsart:              | Öl-Heizung                        |
| Etagenanzahl:             | 2                                 |
| Zustand:                  | Gepflegt                          |
| Qualität der Ausstattung: | Normal                            |
| Bodenbelag:               | Parkett, Vinyl,<br>Fliesen, Stein |
| Einbauküche vorhanden:    | Nein                              |
| Einliegerwohnung:         | Nein                              |
| Ausstattung Bad:          | Badewanne, Dusche,<br>Fenster     |
| Badezimmer:               | 1                                 |
| Gäste-WC vorhanden:       | Ja                                |

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Anzahl separater WCs:     | 1                             |
| Keller:                   | Ja                            |
| Garagenanzahl:            | 1                             |
| Stellplatzanzahl:         | 1                             |
| Stellplatztyp:            | Garage, Außen-<br>stellplatz  |
| Balkon vorhanden:         | Ja                            |
| Anzahl Balkone:           | 1                             |
| Terrasse vorhanden:       | Ja                            |
| Schlafzimmer:             | 3                             |
| Barrierefrei:             | Nein                          |
| Vermietet:                | Nein                          |
| Befeuerung/Energieträger: | Heizöl                        |
| Energieausweis:           | Vorhanden                     |
| Energieausweistyp:        | Bedarfsausweis                |
| Energieeffizienzklasse:   | H                             |
| Energiekennwert:          | 388,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energie mit Warmwasser:   | Nein                          |
| Kaufpreis:                | 279.000,00 €                  |

## Käuferprovision

2,975% inkl. gesetzlicher MwSt.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Brenner Immobilien Rhein Neckar eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,975% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

Hinweis: Bitte fragen Sie nur schriftlich an (Datenschutz). Telefonische Anfragen können nicht berücksichtigt werden. Die Anfrage muss vollständig ausgefüllt sein, damit diese bearbeitet werden kann. Sie bekommen automatisch eine Bestätigungsmail. Bitte prüfen Sie Ihren Spam Ordner.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Doppelhaushälfte bietet Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches und geräumiges Domizil in einer begehrten Wohngegend. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 582 m<sup>2</sup> und eine Gesamtwohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> lädt diese Immobilie zum Wohlfühlen ein. Entdecken Sie die Vorzüge dieses Hauses und stellen Sie sich vor, wie Sie hier Ihr Leben gestalten könnten.

Das Haus wurde ca. 1970 in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über sechs helle und gut geschnittene Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Herzstück des Hauses bildet das Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohn,- Essbereich, einer separaten Küche, einem Gäste-WC und einem direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Diese lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während Sie den Blick auf den weitläufigen Garten genießen können.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Besonders praktisch, dass der Flur im Obergeschoss abgetrennt werden kann, um ein zusätzliches Arbeitszimmer, Ankleide oder Abstellraum zu schaffen. Ein Balkon mit Blick in den Garten, rundet diese Ebene ab.

Der Keller bietet mit einer Nutzfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> viel Stauraum und Platz für Hobbys oder Haushaltsarbeiten. Neben einer Waschküche und einem Heizraum finden Sie hier einen Hobbyraum, einen Vorratskeller und einen Tankraum. Weiterer Stauraum sowie Ausbaupotenzial bietet der geräumige Speicher. Ein Stellplatz und eine Garage runden das Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und entspricht nicht den heutigen Wohn- und Energiestandards. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und das Haus nach Ihren Vorstellungen modernisieren und gestalten. Fördergelder beantragen und somit den Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Keine Angst vor Erbpacht. Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht, das aktuell für 292,08 Euro pro Jahr verpachtet ist. Der Vertrag läuft bis 2068. Erbbaurecht bedeutet, dass Sie Eigentümer der Immobilie sind, jedoch das Grundstück von der Gemeinde gepachtet wird. Dies spart nicht nur den teuren Bauplatz, sondern ermöglicht auch den Traum vom Eigenheim mit einer Finanzierung zu verwirklichen.

Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Doppelhaushälfte in Schifferstadt um eine attraktive Immobilie mit einer beliebten Wohnlage, großem Potential für individuelle Gestaltung und einem wunderschönen Garten. Das Ganze zu einem bezahlbaren Preis.



## Ausstattung

Doppelhaushälfte  
Schöne Wohnlage  
Großer Garten  
Helle Räume, durch große Fenster  
Grundstücksfläche: ca. 582 m<sup>2</sup>

Erbpachtgrundstück:  
Pacht aktuell 292,08 Euro/Jahr, Vertrag mit Gemeinde läuft bis 2068

Massivbauweise  
Baujahr ca. 1970  
Gesamtwohnfläche: ca. 153 m<sup>2</sup>  
5 Zimmer, separate Küche, Bad, Gäste WC, Garderobe,  
überdachte Terrasse EG mit Zugang zum Garten  
Balkon OG  
Fenster: 2-fach Verglasung  
Böden: Parkett, Fliesen, Teppich, PVC

**Keller:**  
Nutzfläche gesamt ca. 90 m<sup>2</sup>  
Deckenhöhe ca. 2,42 m  
Waschküche und Heizraum, Hobbyraum, Vorratskeller, Tankraum

**Sonstiges:**  
Erstellung Büro OG möglich, Flur OG abtrennen  
Großer Speicher mit Fenster (Ausbaupotenzial)  
Ölheizung  
Garage + Stellplatz

Renovierungsbedürftig  
Immobilie entspricht nicht mehr den heutigen Energiestandards  
Alle Angaben ohne Gewähr



## Lagebeschreibung

Schifferstadt mit seinen über 20.000 Einwohnern liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar im Rhein-Pfalz-Kreis. Die schnelle Verkehrsanbindung über die B9 sowie A 61 ist ausgezeichnet. Ludwigshafen, Mannheim, Neustadt, Speyer und Germersheim erreichen Sie in 10-20 Minuten. Zwei Bahnhöfe gewährleisten eine perfekte Anbindung an den S-Bahn-Verkehr Rhein-Neckar und den übrigen Regionalverkehr. Ein leistungsstarker Einzelhandel, Ärzte, Apotheken garantieren für eine hervorragende Versorgung vor Ort. Die Gemeinde bietet Ihnen folgende Schulen: Zwei Grundschulen, die Realschule Plus, das Gymnasium, die Salierschule. Auch für die Kleinsten ist bestens gesorgt. Mehrere Kindergärten mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten stehen Ihnen zur Auswahl. Bekannt ist Schifferstadt auch für seinen Olympiastützpunkt Ringen sowie der Sportschule des Landessportbundes. Zahlreiche Freizeitgestaltung wie das Rex Kino, das Hallenbad kombiniert mit Freibad, das Jugendzentrum sowie die zahlreichen Vereine runden das Angebot ab und bieten für jede Altersklasse das Richtige.

## Sonstiges

Hinweise: Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehme ich daher nicht. Dies gilt auch etwaige Zuschüsse oder Auflagen der Behörden. Es obliegt daher meiner 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. Käufer-Provision: 2,975 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.





Seitenansicht



Gesamtansicht Straße





Ansicht Garten



EG Wohnzimmer





Terrasse



EG Blick Wohnzimmer Terrasse-Garten







Blick Garten



EG Essen





EG Essen Blick Küche + Diele



EG Küche





EG Gardarobe

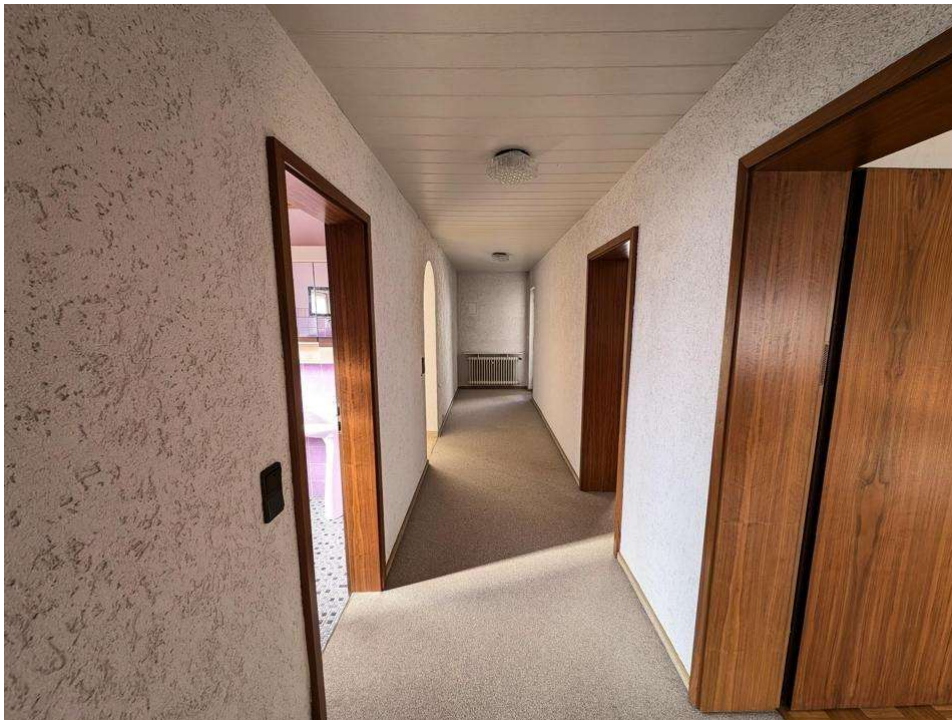


EG Gäste-WC





Das Treppenhaus



OG Flur





OG Kinderzimmer Nr. 1



OG Kinderzimmer Nr.2





Bad OG.

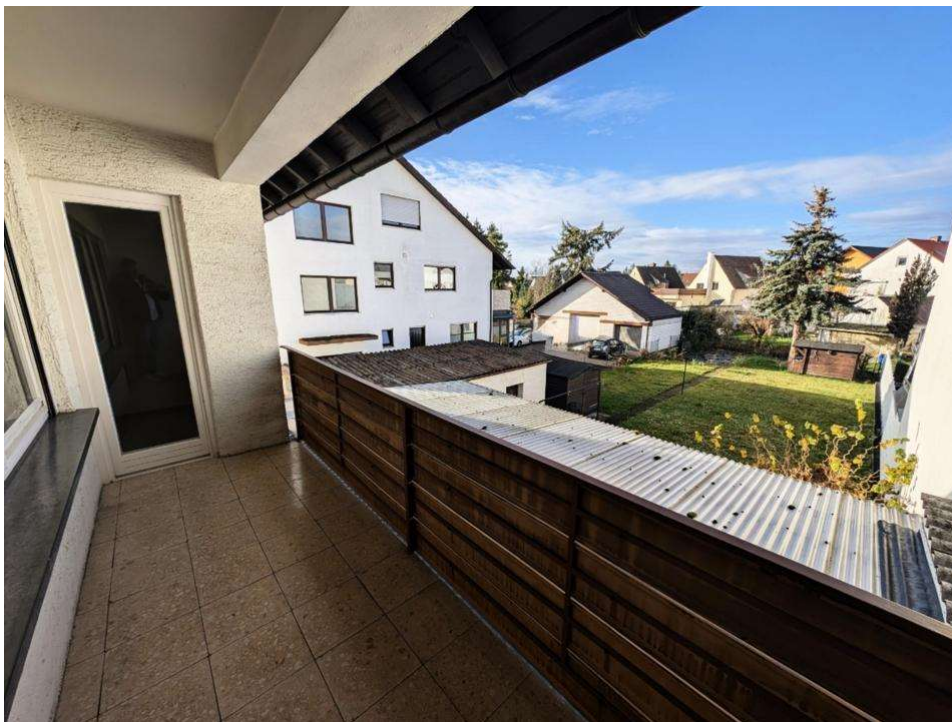


Bad OG





OG Elternzimmer



OG Balkon





OG zweiter Zugang Balkon



Heizraum-Waschraum







Keller



Keller-Hobbyraum





EG

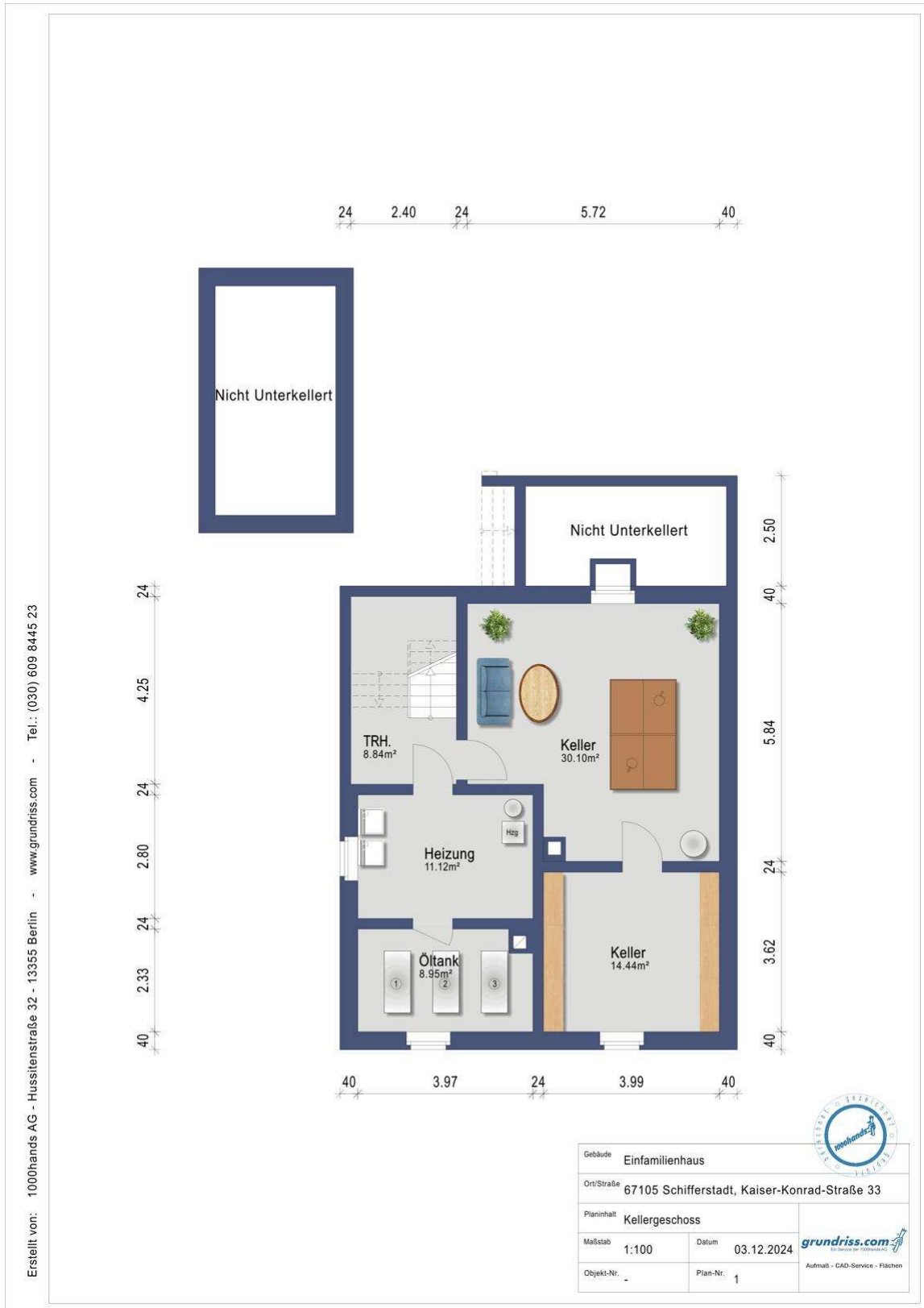




OG



Ansprechpartnerin  
Angela Wahl  
Tel.: | info@brennerimmobilien.de



Keller

