

## Charmantes Stadthaus – Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus



Objektkennung 682  
67105 Schifferstadt

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



## Eckdaten

Baujahr:	1928, 1965
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 167,75 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 370 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 150 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Bodenbelag:	Fliesen, Teppichboden, Dielen, PVC
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja

Stellplatzanzahl:	3
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	573,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Nein
Kaufpreis:	398.000,00 €

## Käuferprovision

2,38% 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 2,38% 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.

Dieses beeindruckende Stadthaus aus dem Jahr ca. 1928 (keine Gewähr) vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten mit einer Grundstücksgröße von ca. 370 m<sup>2</sup>. Gelegen in einer ruhigen, zentralen und beliebten Wohngegend, bietet das Haus viel Raum zur individuellen Gestaltung – ob als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder sogar denkbar für eine teilweise gewerbliche Nutzung.

Eine Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> sowie einer Nutzfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz sich zu entfalten. Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 Etagen mit 7 Zimmer, einer Küche, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum (aktuell Küche OG) und Balkon.

Das Walmdach mit darunterliegendem Speicher sowie der Keller bieten zusätzlichen Stauraum. Die hohen Decken verleihen dem Haus eine besondere Eleganz und sorgen für ein großzügiges Raumgefühl.

Der Außenbereich beeindruckt mit einem großen Innenhof, der Platz für mehrere Fahrzeuge oder ein Spiel- und Aufenthaltsbereich bietet und durch ein großes Hoftor gesichert ist. Eine großzügige, überdachte Terrasse mit fast 60 m<sup>2</sup> lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Zusätzlich gibt es eine kleine, grüne Gartenecke, die sich perfekt für Pflanzenliebhaber eignet.

Ein besonderes Highlight ist der Anbau, der vielseitig genutzt werden kann. Im Erdgeschoss befindet sich eine Sommerküche, im Dachgeschoss ein Studio mit separatem Zugang. Da nur teilweise Installationen verlegt wurden, ist dieser Bereich als Nutzfläche ausgewiesen. Der Anbau bietet erhebliches Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche oder sogar zur separaten Mieteinheit. Durch die bauliche Ausführung sind mehrere unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Hier ein paar Ideen für Sie:

**Mehrgenerationenhaus:** Das Erdgeschoss eignet sich perfekt für die Großeltern, während die Eltern und Kinder das Obergeschoss bewohnen. Der separate Anbau könnte als Rückzugsort für die Jugend dienen.

**Einfamilienhaus:** Viele Zimmer bieten ausreichend Platz für eine ganze Familie.

**Einfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung:** Der Anbau bietet sich auch ideal für eine gewerbliche Nutzung an, beispielsweise als Büro oder Praxis.

**Zweifamilienhaus:** Das Haus lässt sich in zwei separate Wohneinheiten aufteilen, da 2 Zugänge vorhanden sind. Denkbar wäre auch, dass der Anbau umgebaut und vermietet wird oder als zusätzlich Wohnraum zur Verfügung steht.

Das Objekt verfügt über Fenster mit zweifacher Verglasung und Aluminiumrahmen. Die Bodenbeläge bestehen aus einer Kombination von Dielen, Fliesen, Teppichboden und PVC, die den verschiedenen Räumen Charakter und Funktionalität verleihen. Beheizt wird das Haus durch eine Gasheizung. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen stillgelegten jedoch imposanten Kachelofen im Erdgeschoss, der mehrere Räume gleichzeitig beheizen kann. Eine Prüfung für eine Inbetriebnahme muss durch einen Fachmann geklärt werden.

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch durch seine solide Bausubstanz und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten viel Potenzial für neue Besitzer.

Die von uns gemachten Vorschläge und Informationen sind unverbindlich und müssen durch den neuen Eigentümer auf bautechnische und baurechtliche Umsetzbarkeit überprüft werden. Es wird keine Haftung übernommen.



## Ausstattung

Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus / Mehrgenerationenhaus  
Ruhige, zentrale und beliebte Lage (Schule und Bahnhof fußläufig)  
Baujahr: ca. 1928, Umbau/Erweiterung 1965 (ohne Gewähr)  
Grundstücksfläche: ca. 370 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 168 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> (sämtliche Kellerräume, Sommerküche, Studio)  
7 Zimmer, Küche, zwei Bäder, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon  
Keller mit 5 Räumen, Innen- sowie Außenzugang  
Walmdach mit Speicher  
Fenster zweifach Verglasung, Alu  
Bodenbeläge: Dielen, Fliesen, Teppichboden, PVC  
Hohe Decken

### **Der Anbau (Erweiterung Wohnraum denkbar):**

Sommerküche EG  
Studio DG mit separatem Zugang  
ein KFZ-Unterstand

### **Denkbare Nutzungsmöglichkeiten (Beispiele ohne Gewähr):**

1. Mehrgenerationenhaus: EG: Großeltern, OG: Eltern + Kinder, Anbau: Jugend
2. Einfamilienhaus mit Sommerküche und Atelier oder Umbau Vermietung
3. Einfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung des Anbaus
4. Zweifamilienhaus: Wohnung EG + OG und Ausbau/Anbau Wohnung

### **Sonstiges:**

Großer, schöner Innenhof mit mehreren Stellplätzen und Hoftor  
Riesige überdachte Terrasse mit fast 60 m<sup>2</sup>  
2 separate Hauseingänge  
Gasheizung  
Imposanter Kachelofen EG, Beheizung mehrere Räume möglich  
Kleine Gartenecke  
Keine Baulasten

Renovierungs/-Sanierungsbedürftig  
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: 2,38 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.





Zugang Haus + Zufahrt Hof



Innenhof





Innenhof Blick Sommerküche Studio



EG Eingang Nr 1 Diele





EG Diele



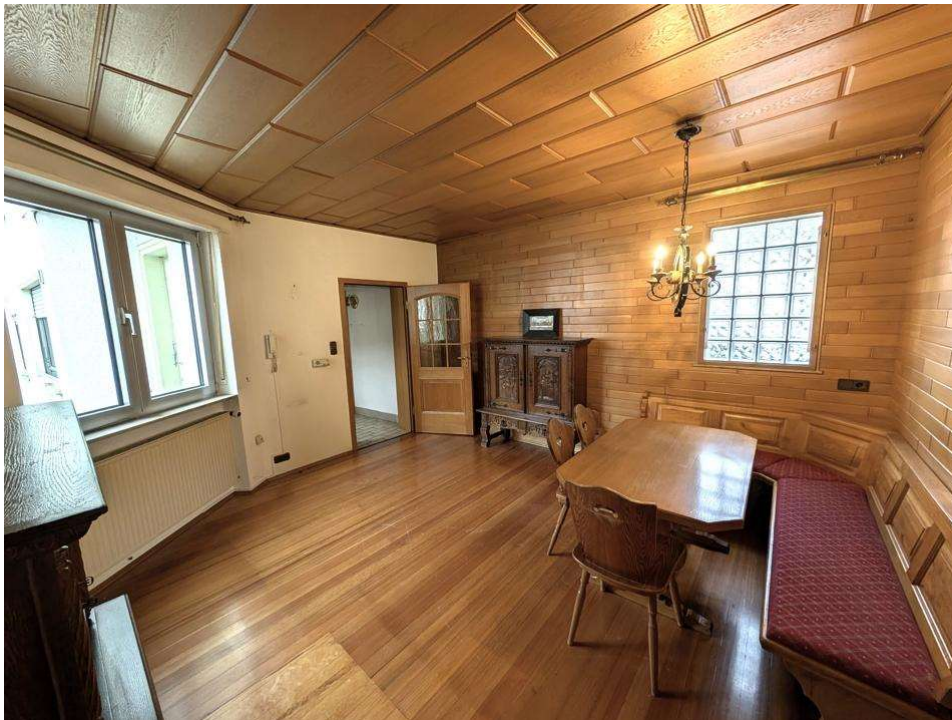
EG Wohnen - Büro







EG Wohnen



EG Essen





EG Küche.



EG Küche





EG Bad

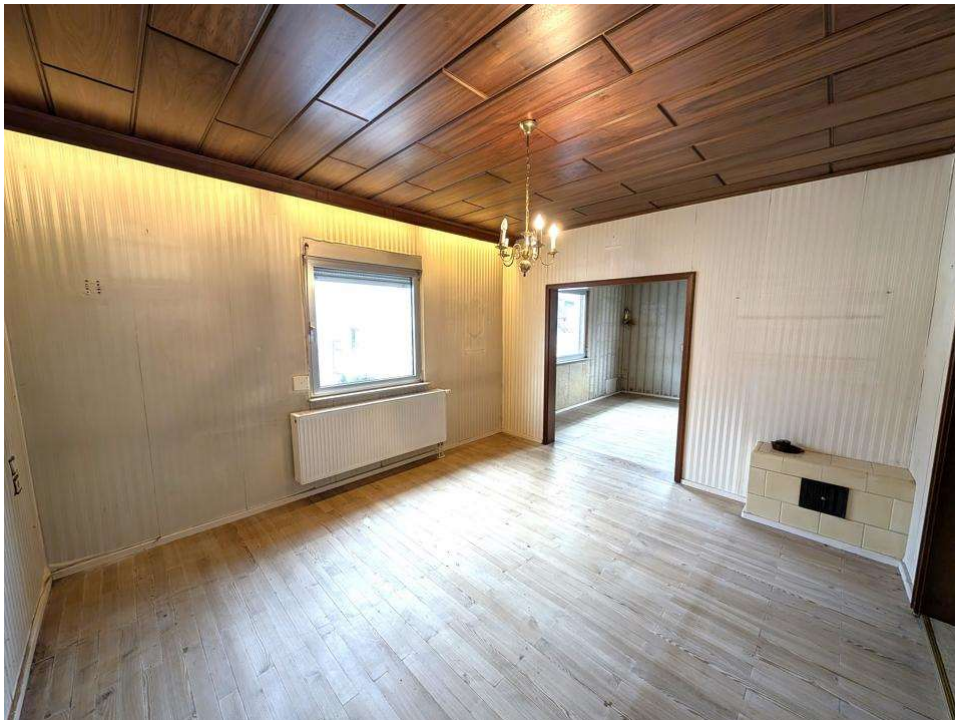


EG Gäste WC





OG Zimmer 1

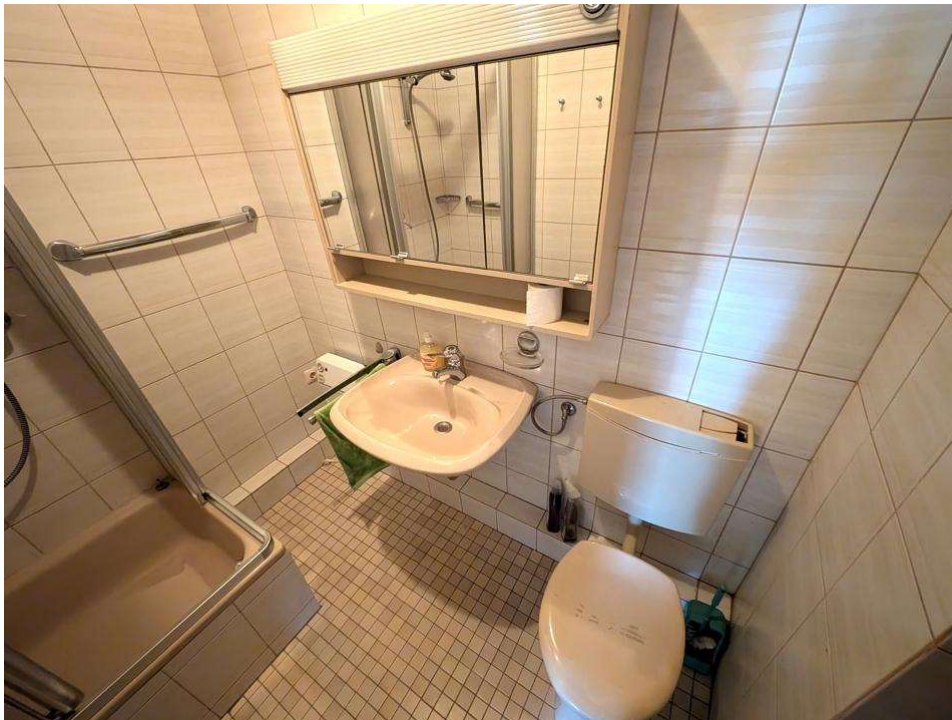


OG Zimmer 2





OG Zimmer 2 Blick Zimmer 1.

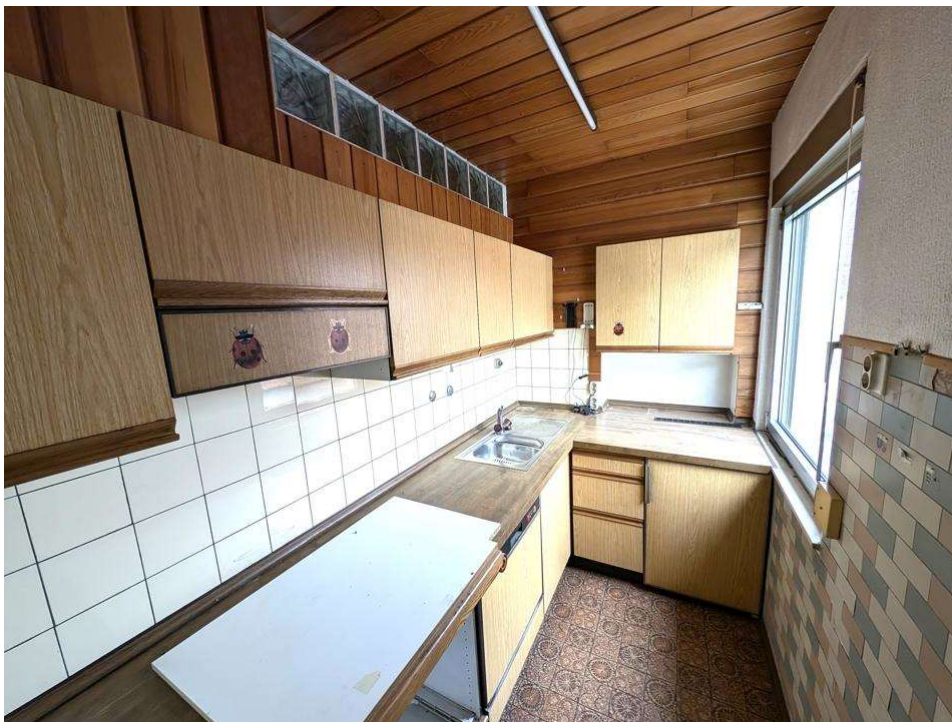


OG Bad





OG Zimmer 3



OG Abstell - Küche





OG Büro - Balkon

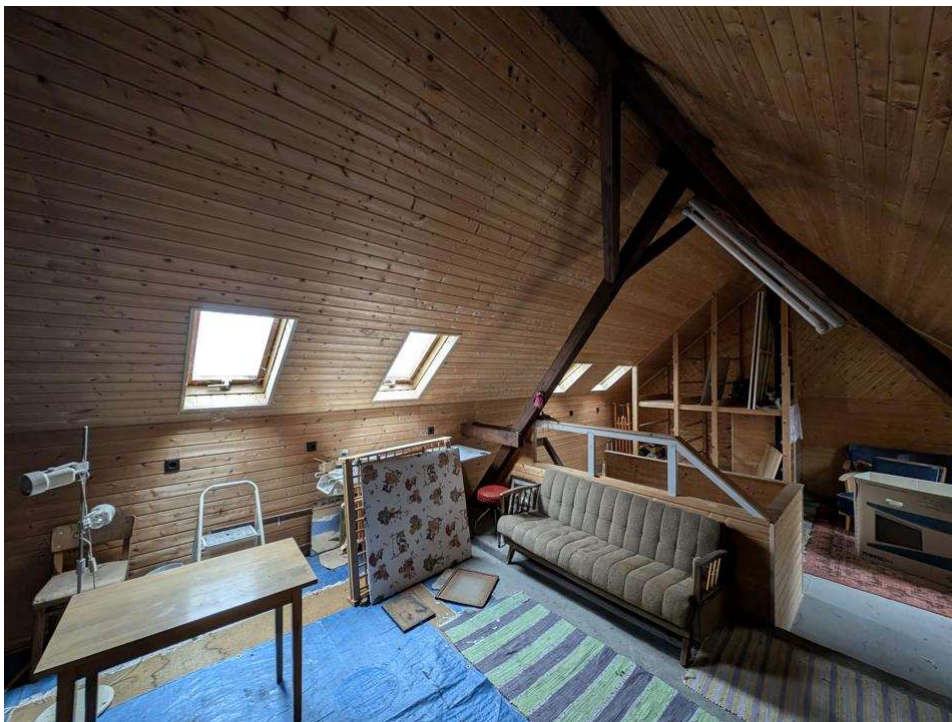


OG Zimmer 4





Sommerküche



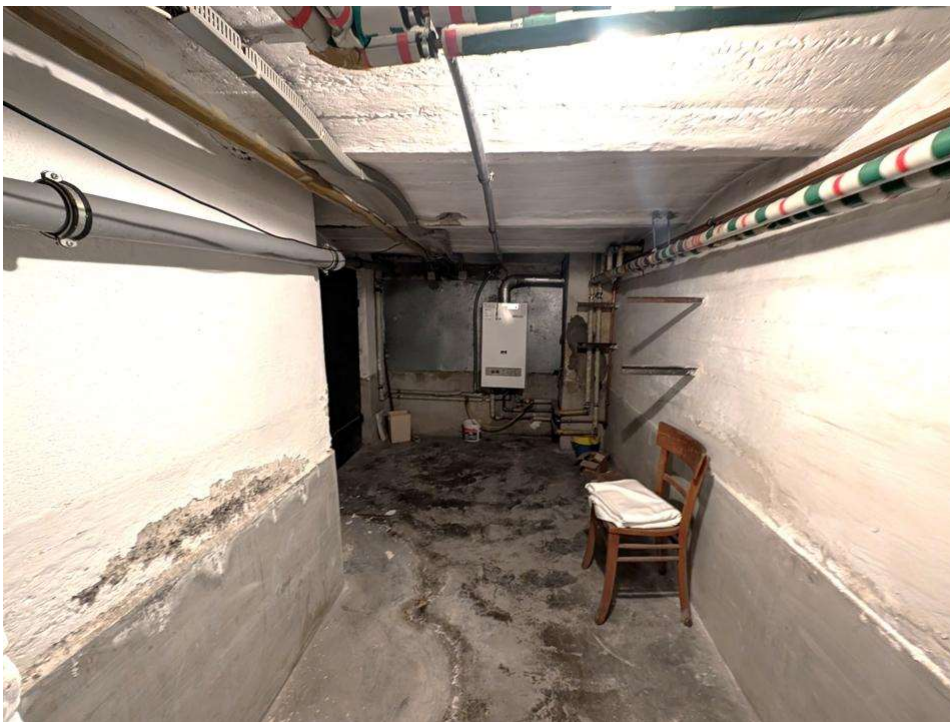
Studio







Keller.



Keller...



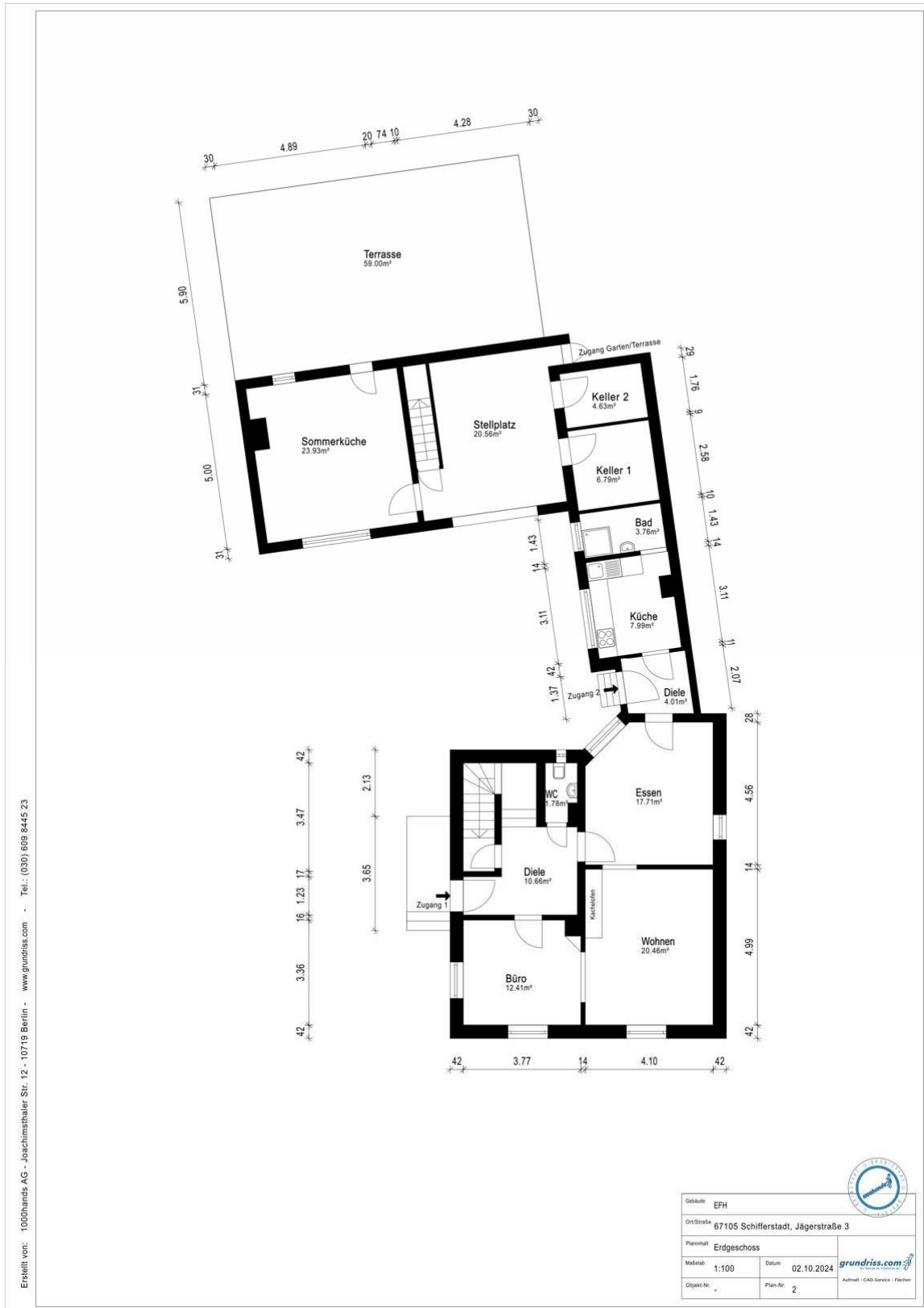


Keller



Seitenansicht



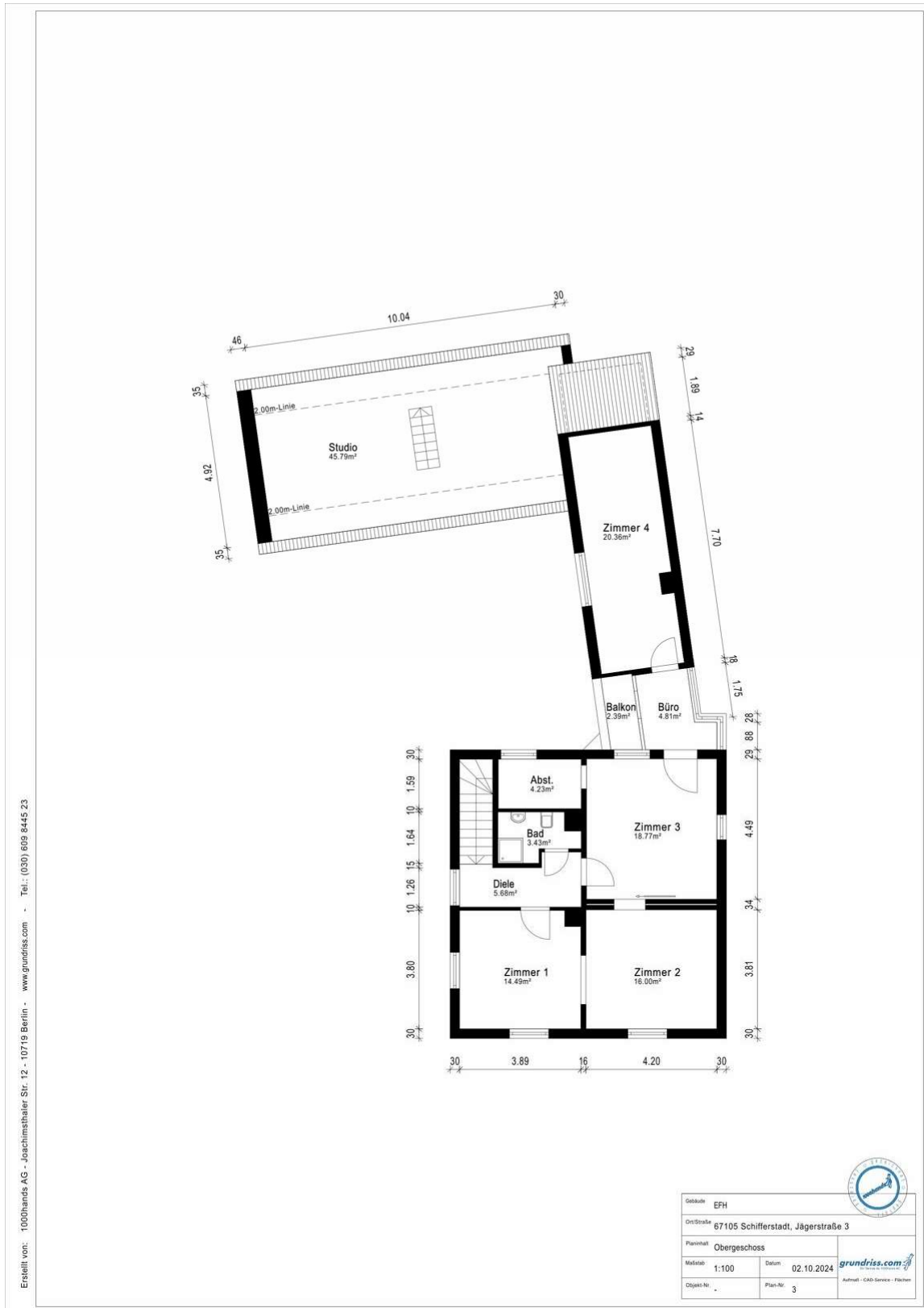


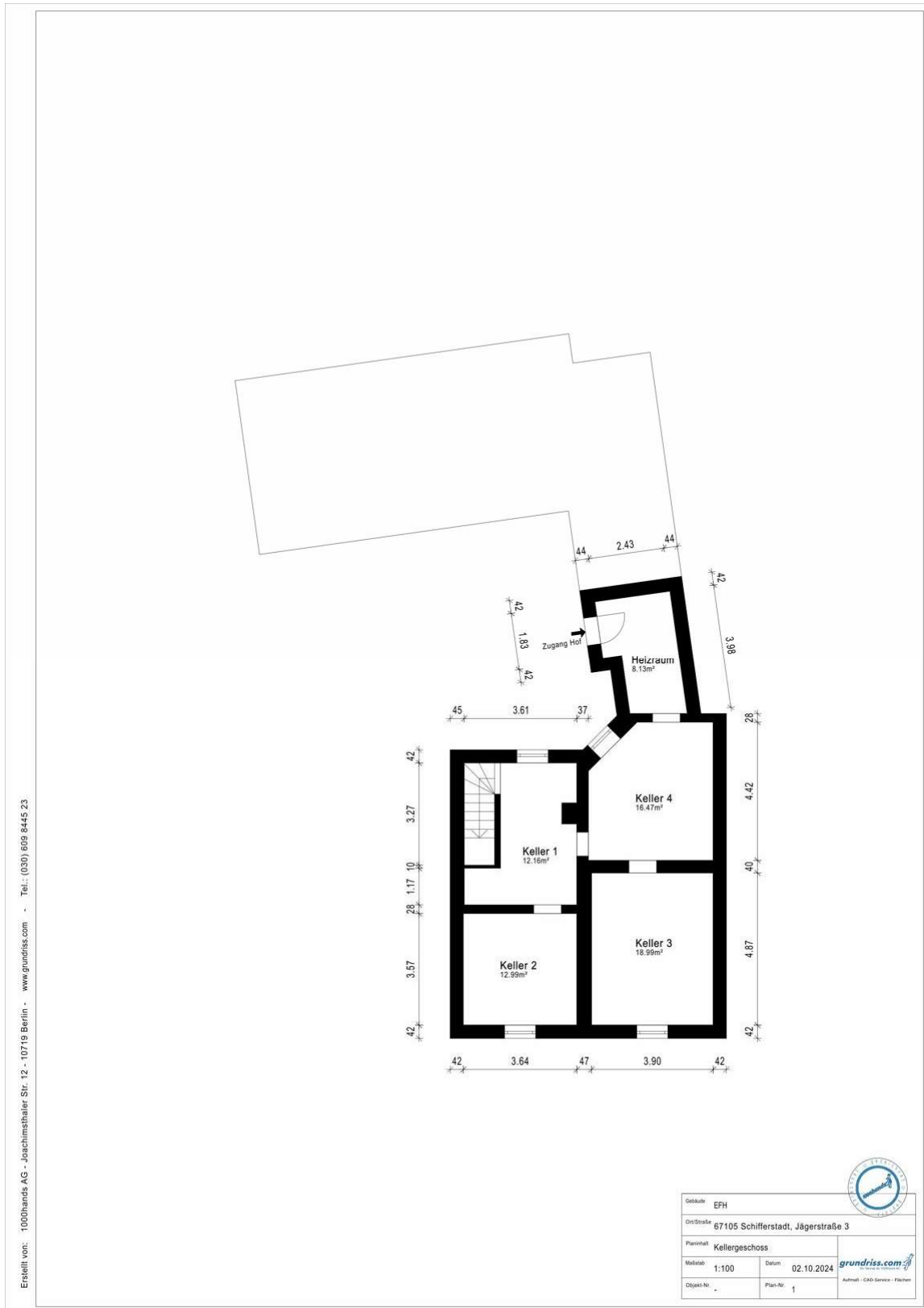
EG

Gebäude EFH		
Dorfstraße 67105 Schifferstadt, Jägerstraße 3		
Planinhalt	Erdgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum 02.10.2024
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr. 2
		grundris.com Automat. CAD-Service - Flächen

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimshäuser Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundris.com - Tel.: (030) 609 8445 23







KG

