

Schifferstadt

# Einfamilienhaus mit Doppelgarage und großem Garten am Waldrand

????????? ??????????: 25130001\_db

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 147,99 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 873 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

?? ??? ??????

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| ??????? ????????? | 25130001_db         |
| ??????????        | ca. 147,99 m²       |
| ????? ??????      | ????????????? ????? |
| ????????          | 5                   |
| ?????????? ??     | 3                   |
| ????????          |                     |
| ????????          | 2                   |
| ???? ???????????  | 1972                |
| ????? ??????????? | 2 x ??????          |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????   | 475.000 EUR                                                                           |
| ?????         | ???????????                                                                           |
|               | ??????????????                                                                        |
| ??????????    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????      | ???????                                                                               |
| ????????????? |                                                                                       |
| ???????       | ???????, WC<br>?????????????                                                          |

??????? ????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

????????????? ??????????

|                                              |                       |                                                                       |                |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                     | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                      | BEDARF         |
| ???? ???????????                             | ????                  | ?????? ??????                                                         | 233.79 kWh/m²a |
| ???????????<br>???????????????<br>??????? ?? | 20.11.2034            | ??????????<br>?????????????                                           | G              |
| ???? ???????????                             | ????                  | ?????????                                                             |                |
|                                              |                       | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????? | 1972           |

???????? ?????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

?? ????????



???????? ??: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

?? ???????



??????? ???????? : 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

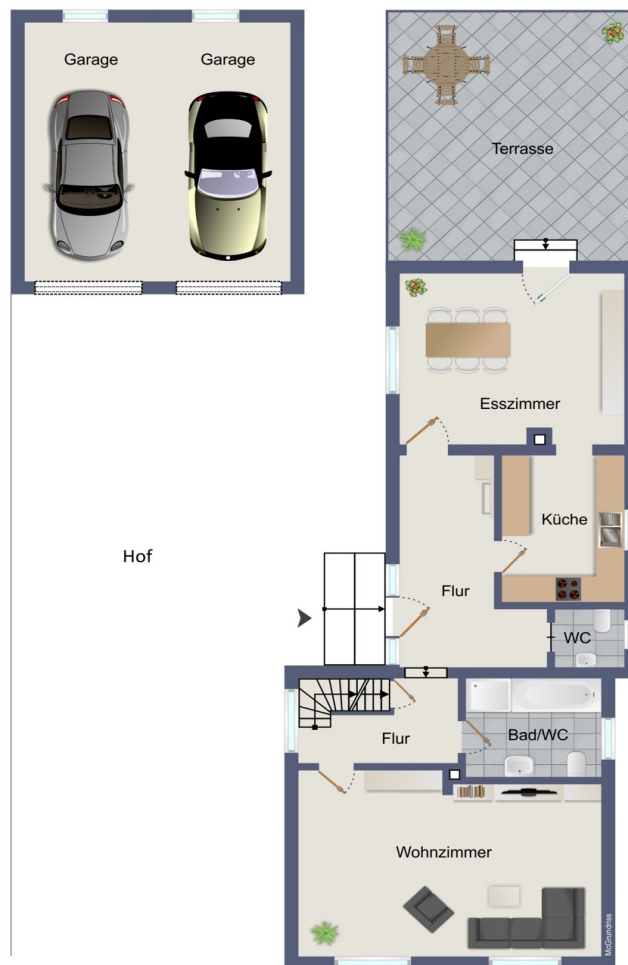
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

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

???????? ?????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ????????? ????? ?????????? ??? ????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????????????.

??????? ?????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

## ??? ?????? ??????????

Ruhig gelegen, in der Nähe des Waldrandes, befindet sich Ihr neues Zuhause in Schifferstadt. Fünf Zimmer verteilt auf ca. 148m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Ihnen Platz zur Erfüllung Ihres persönlichen Wohntraums. Vorbei am Vorgarten mit gewachsenem Bestand gelangen Sie zum seitlich gelegenen Hauseingang, wo Sie eine große und helle Diele mit Raum für Ihre Garderobe in Empfang nimmt. Der linke Teil des Hauses wurde ca. 1972 als Anbau errichtet, hier finden Sie die Küche mit angrenzendem Esszimmer. Von hier haben Sie Zugang zur überdachten Terrasse auf der Sie an warmen Tagen Ihr Frühstück genießen oder gesellige Abende mit Freunden und der Familie verbringen. Im Altbau, auf der rechten Seite des Hauses, kommen Sie in das großzügige Wohnzimmer, in dem Sie auf ca. 27m<sup>2</sup> bequem Ihre Wohnaccessoires und Ihre Sofalandschaft stellen können. Vervollständigt wird der Grundriss im Erdgeschoss durch ein Badezimmer, mit Wanne und Dusche und einem separaten Gäste-WC. Eine Holztreppe im Landhausstil führt Sie in das Obergeschoss. Dort stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten können. Ein weiteres Bad mit Dusche und Badewanne bietet nötigen Komfort für die große Familie. Der Keller hält Lagerfläche für Putzgeräte und Küchenutensilien, sowie einen Waschmaschinenanschluss bereit. Besonderes Highlight der Immobilie ist der Garten: auf der großen Fläche lässt sich problemlos alles unterbringen, was das Herz von Hobbygärtnern oder Naturfreunden höherschlagen lässt. Blühende Sträucher und Blumen, wilde Wiese oder ein Nutzgarten – ihren gestalterischen Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt. Genießen Sie die Sonne. Wasseranschlüsse für die Bewässerung Ihrer grünen Oase sind vorhanden. Komplettiert wird das Angebot durch die beiden Garagen, in denen Sie Fahrzeuge und Gartengeräte oder Werkzeuge abstellen können. Ein Bebauungsplan existiert, eine weitere Bebauung wäre denkbar.

??????? ?????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

???????????????? ???? ?????????

- Diele mit Platz für Garderobe
- Küche mit angrenzendem Esszimmer
- Vollholz-Zimmertüren im Erdgeschoss
- Parkett- und Natursteinböden
- 3 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder, beide mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- teilunterkellert
- überdachte Terrasse
- großer Garten
- Hof mit zwei Garagen
- Umbau und Aufstockung 1972
- Austausch Gas-Therme 2022

??????? ?????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 233.79 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25130001\_db - 67105 Schifferstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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