

## Wohnen am Schwanenweiher - freistehendes EFH



Objektkennung 664  
67105 Schifferstadt

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



## Eckdaten

Baujahr:	1955
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 109,43 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 542 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 95,98 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenanzahl:	2
Zustand:	Renovierungs- bedürftig
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Bodenbelag:	Parkett, Fliesen, PVC
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja

Anzahl separater WCs:	3
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage, Außen- stellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3
Barrierefrei:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	260,49 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Nein
Kaufpreis:	329.000,00 €

## 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, einem charmanten freistehenden Einfamilienhaus in einer bevorzugten Wohnlage am Schwanenweiher, was Ruhe und Natur in perfekter Symbiose verspricht. Das Grundstück erstreckt sich über etwa 542 m<sup>2</sup> und die idyllische Umgebung schafft ein einzigartiges Wohnerlebnis. Der großzügige Garten mit Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten bietet Ihnen eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1955 in solider Massivbauweise errichtet. Eine Erweiterung erfolgte ca. 1963 und der Garagenkomplex wurde im Jahr 1986 hinzugefügt.

Auf einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> erstrecken sich 5 Zimmer, eine separate Wohnküche, ein Bad sowie jeweils ein Einzel-WC im EG und OG. Der Innenhof mit Freisitz und der Balkon im Obergeschoss bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten und laden zum Entspannen ein.

Die vorhandene Einbauküche mit Elektrogeräten und Gasherd ist bereits inklusive. Die Fenster in den Wohnräumen sind zweifach verglast. Die Böden präsentieren sich in Parkett, Fliesen und PVC, während Holzdecken in fast allen Räumen für eine behagliche Atmosphäre sorgen.

Der Keller bietet eine Nutzfläche von ca. 54,59 m<sup>2</sup> und überzeugt mit viel Stauraum, teilweise beheizt. Ein direkter Zugang von der Garage zum Keller und zum Haus bietet zusätzlichen Komfort. Die Gasheizung wurde im Jahr 2002 installiert und gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung.

Eine riesige Doppelgarage mit Werkstattplatz stellt nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für handwerkliche Aktivitäten zur Verfügung. Das integrierte Duschbad ist das Highlight des Garagenkomplexes. Der Speicher über der Garage bietet zusätzlichen Stauraum. Mehrere Stellplätze im Außenbereich komplettieren das Angebot.

Die Immobilie präsentiert sich renovierungs- und sanierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, Ihre individuellen Gestaltungsideen zu realisieren.



Um die die räumliche Gestaltung sowie die Wohnqualität Ihrer Immobilie zu verbessern, haben wir unterschiedliche Planungsvarianten entwickelt:

#### **Das Erdgeschoss:**

Die Küche kann in das Wohn- und Esszimmer integriert werden, um einen offenen und großzügigen Wohnbereich zu schaffen. Dadurch wird nicht nur mehr Raum geschaffen, sondern auch eine kommunikative Atmosphäre zwischen den verschiedenen Wohnbereichen ermöglicht. Der Raum, der bisher als Küche genutzt wurde, kann in einen zusätzlichen Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer umgewandelt werden. Dies schafft ein zusätzliches Zimmer. Das Gäste-WC könnte ein Abstellraum werden, für Stauraum im Erdgeschoss. Um eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich zu schaffen, schlagen wir vor, ein bodentiefe Flügelfenster im Wohnzimmer oder in der jetzigen Küche einzusetzen. Das aktuelle Badezimmer kann in ein modernes Duschbad mit WC umgebaut werden. Diese Umgestaltung ermöglicht nicht nur die Integration einer Dusche sowie wie einem WC, sondern schafft auch eine effizientere Nutzung des verfügbaren Raums.

#### **Das Obergeschoss:**

Durch die Schaffung neuer Zugänge (Türen) und dem Einsatz von Trockenbauwänden sollen aus den beiden Durchgangszimmern zwei separate Räume entstehen. Das vorhandene WC würde in das neue Master Bad miteinbezogen werden das jetzige Durchgangszimmer könnte ein Büro oder eine Ankleide werden.

Die vorgeschlagene Planungsvariante zielt darauf ab, die Funktionalität und Ästhetik Ihrer Immobilie zu optimieren, um den individuellen Bedürfnissen und dem modernen Wohnstil gerecht zu werden. Es empfiehlt sich jedoch, vor der Umsetzung professionelle Beratung und Planung in Anspruch zu nehmen, um sicherzustellen, dass alle baulichen Aspekte und gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden.

**Fazit: Ein Potenzial-Objekt in traumhafter Lage – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses inspirieren. Alle Angaben ohne Gewähr.**



## Ausstattung

Freistehendes Einfamilienhaus  
Bevorzugte Wohnlage am Schwanenweiher  
Großer Garten mit Anbau-/Erweiterungsmöglichkeit  
Grundstücksfläche: ca. 542 m<sup>2</sup>  
Massivbauweise  
Baujahr ca. 1955, Erweiterung ca. 1963, Garagenkomplex ca. 1986  
Wohnfläche: ca. 109,43 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca. 96 m<sup>2</sup> (Keller + Garage)  
5 Zimmer, separate Wohnküche, Bad, 2 Einzel-WC  
Innenhof mit Freisitz  
Balkon OG

### **Ausstattung:**

Einbauküche mit E-Geräten und Gasherd inkl.  
Fenster: 2-fach Verglasung in den Wohnräumen  
Böden: Parkett, Fliesen, PVC  
Holzdecken in fast allen Räumen

### **Keller:**

Viel Stauraum, teilweise beheizt  
Direkter Zugang von Garage und Haus

### **Sonstiges:**

Gasheizung (2002)  
Riesige Doppelgarage mit Werkstattplatz und Duschbad  
Separater Speicher über Garage  
mehrere Stellplätze im Außenbereich  
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 Gymnasiums, 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.





Blick auf Schwanenweiher



Ansicht Klappengasse





Innenhof mit Freisitz



Ansicht Garten





Der Garten



Garage mit Garten





Eingangsbereich EG



Blick Flur Wohn-Esszimmer





Wohn-Esszimmer



Die Küche





Bad EG



Gäste-WC





Treppenaufgang DG



Das Schlafzimmer OG





Kinderzimmer OG



Kind 1





Der Balkon OG



WC OG





Heizraum



Hobbykeller





Keller



Vorratsraum





Zugang Garage



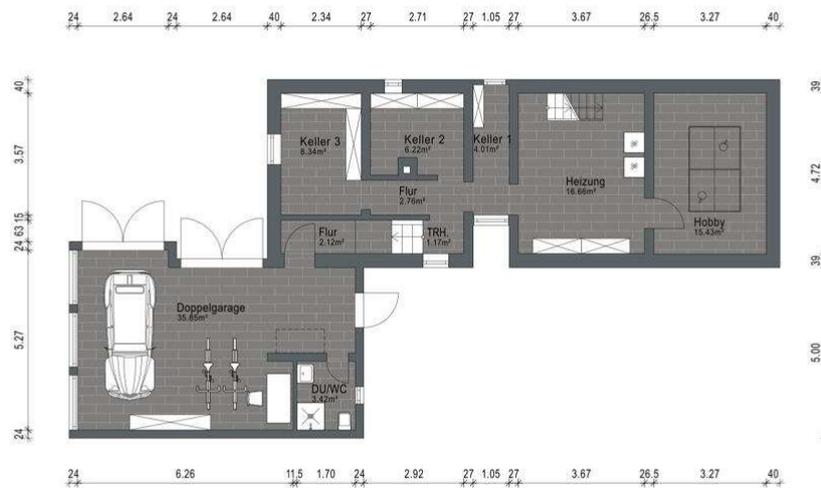
Garage





Duschbad Garage



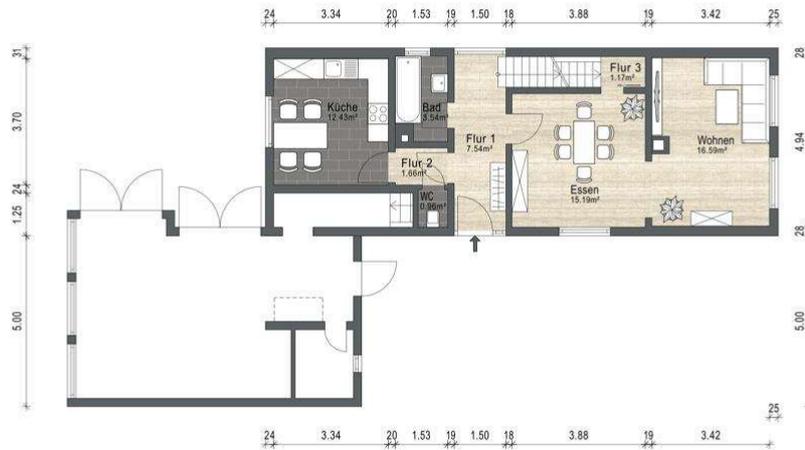


Erstellt von: 1000hands · www.grundriss.com · Tel.: (030) 609 8445 23

Objekt	Einfamilienhaus		
Ort/Strasse	67105 Schifferstadt, Herzog Otto Straße 55		
Planname	Kellergeschoss		
Maßstab	1:100	Datum	01.01.2024
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	1
		<small>Autmat. - CAD-Service - Flairnet</small>	

Grundriss KG



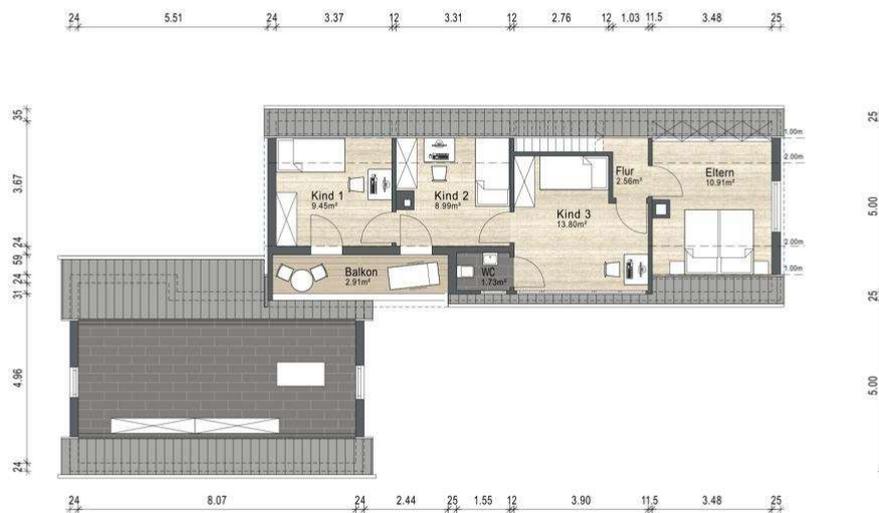


Erstellt von: 1000hands · www.grundriss.com · Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude		Einfamilienhaus	
Ort/Strasse		67105 Schifferstadt, Herzog Otto Straße 55	
Planzustat		Erdgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	01.01.2024
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	2
		 <small>Autmat. CAD-Service - Flair</small>	

Grundriss EG





Erstellt von: 1000hands · www.grundriss.com · Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude		Einfamilienhaus	
Ort/Strasse		67105 Schifferstadt, Herzog Otto Straße 55	
Planzustat		Obergeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	01.01.2024
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	3
		 <small>Autmat. - CAD-Service - Flairnet</small>	

Grundriss OG

