

Arbeiten und Wohnen unter einem Dach!



Objektkennung 666  
67105 Schifferstadt

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



## Eckdaten

Baujahr:	2007
Zimmer:	4
Gesamtfläche:	ca. 130,84 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Räume sind veränderbar:	Ja
Bodenbelag:	Granit, Fliesen, Parkett
Klimaanlage:	Nein
Rollladen:	Ja

Anzahl separater WCs:	1
Kantine vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	145,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Nein
Kaufpreis:	299.000,00 €

## Käuferprovision

5% zzgl. 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 5% zzgl. 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.

Diese attraktive Gewerbeimmobilie, errichtet im Jahr 2007 in solider Massivbauweise, bietet eine Gesamtfläche von ca. 130,84 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse).

Die Einheit befindet sich auf einem Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 2.683 m<sup>2</sup>, wobei der Anteil der hier angebotenen Einheit 5/100 beträgt. Die Teilung erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

### Die Immobilie:

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst 4 Zimmer, eine offene Küche mit Abstellraum, ein großes Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum. Die hochwertige und exklusive Ausstattung wie z.B. das 15 m<sup>2</sup>-Masterbad, der Parkett- und Granit-Boden, die Fußbodenheizung, etc. ermöglichen Arbeiten und Wohnen auf höchstem Niveau.

Im Obergeschoss befinden sich das Masterbad sowie das Schlafzimmer mit separater Ankleide. Dieser Bereich kann durch kleine Umbaumaßnahmen (Tür) von den zwei weiteren Räumen abgetrennt werden. Die zwei weiteren Räume würden sich bestens als Büro/Praxis/Behandlungsräume eignen und wären durch das Gäste-WC im Erdgeschoss wunderbar als Gewerbliche Einheit zu nutzen. Bequemer geht es nicht, Sie können Wohnen und Arbeiten in einer hochwertigen und besonderen Atmosphäre.

Insgesamt gibt es 8 gemeinschaftliche Stellplätze auf dem gesamten Grundstück, die Ihnen ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Gemeinschaftlich genutzt wird die Zufahrt, die Außenflächen sowie die Zuwegung (Hof + Weg).



## Ausstattung

Massivbauweise

Baujahr 2007

Gesamtfläche ca. 130,84 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse)

4 Zi., offene Küche mit Abstellraum, großes Bad, Gäste-WC, HWR

Grundstücksgröße gesamt: 2.683 m<sup>2</sup>, Grundstücksanteil Immobilie 5/100

Teilung nach WEG

### **Ausstattung:**

Fenster 2 - Fach Verglasung (Holz-Alu)

Elektrische Rollläden

Bodenbeläge in Parkett, Granit und Fliesen

Treppe Echtholz weiß lackiert

Fußbodenheizung

Gasbrennwertgerät (2007)

### **Das große 15 m<sup>2</sup> - Design - Bad:**

Ausführung im exklusiven und modernen Design

Riesige begehbare Dusche mit Rainshower

Doppelbadewanne mit Beleuchtung

Markensanitäreobjekte

Großformatige Fliesen

Tageslicht

### **Sonstiges:**

8 gemeinschaftliche Stellplätze (laut Teilungserklärung)

Gemeinschaftliche Zufahrt, Außenflächen, Zuwegung (Hof + Weg)

Kein Keller



## Lagebeschreibung

Schifferstadt 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 sind in 15-20 Minuten erreicht. 2 Bahnhöfe gewährleisten eine perfekte Anbindung an den S-Bahn-Verkehr Rhein-Neckar und den übrigen Regionalverkehr.

Das Gewerbegebiet "Im Lettenhorst" befindet sich in bester zentraler Lage. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schifferstadter Wald bietet das Gebiet auch einen sehr hohen Erholungs- und Freizeitwert. Ebenso finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld.

## Sonstiges

Hinweis für die gewerbliche Nutzung:

Link Bebauungsplan

<https://www.schifferstadt.de/wirtschaft-bauen-und-umwelt/bauen-stadt-und-landschaftsplanung/bauberatung-und-bauntrag/>

Folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Muss bei der Stadt Schifferstadt durch den Käufer selbst geprüft werden.

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 für 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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Der Käufer hat eine Provision in Höhe von 5 % (zzgl. 19% MwSt.) des Kaufpreises an die Firma Brenner Immobilien Rhein Neckar für den Nachweis/Vermittlung der Immobilie zu bezahlen. Die Provision ist fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Die Firma Brenner Immobilien Rhein Neckar ist auch für den Verkäufer tätig.





Eingangsbereich



Flur\_Richtung Küche





Die Küche

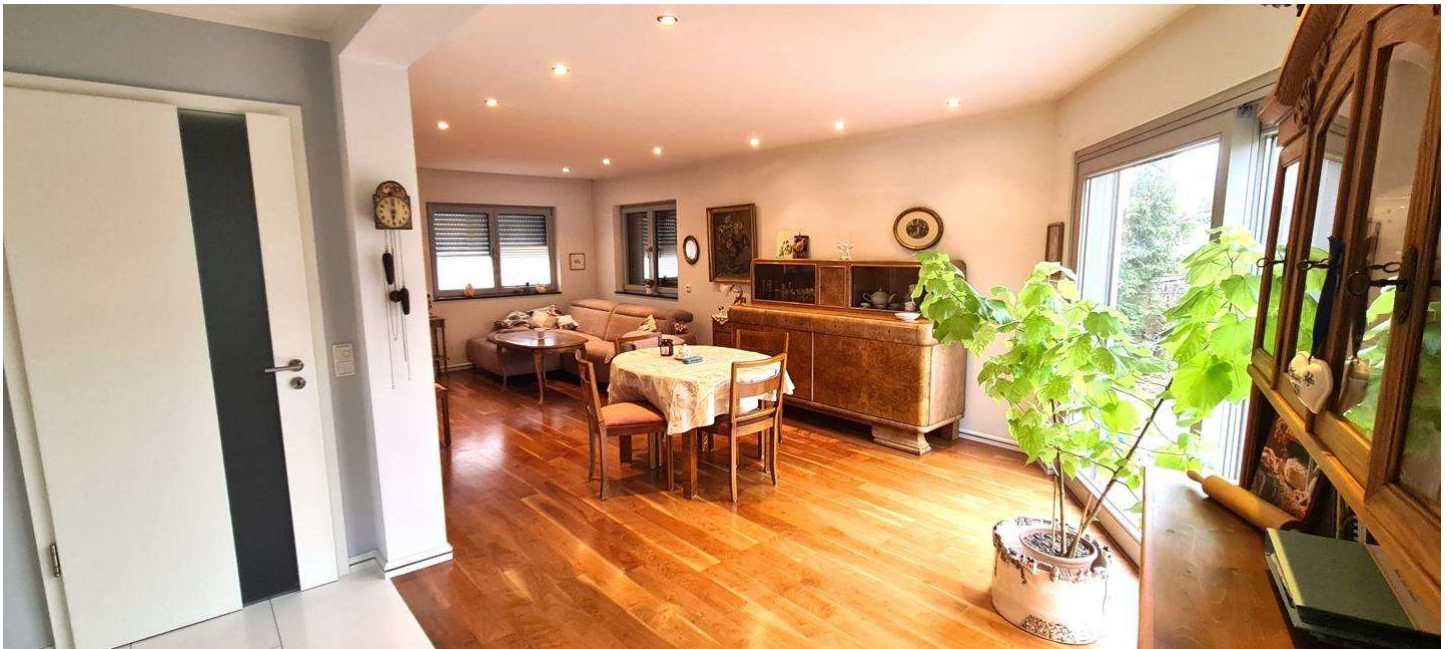


Küche\_Essbereich





Die Terrasse



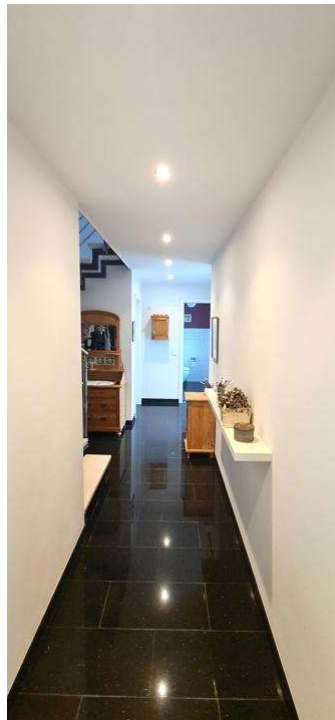
Ess\_Wohnbereich







Der Wohnbereich



Flur\_Diele





Gäste-WC

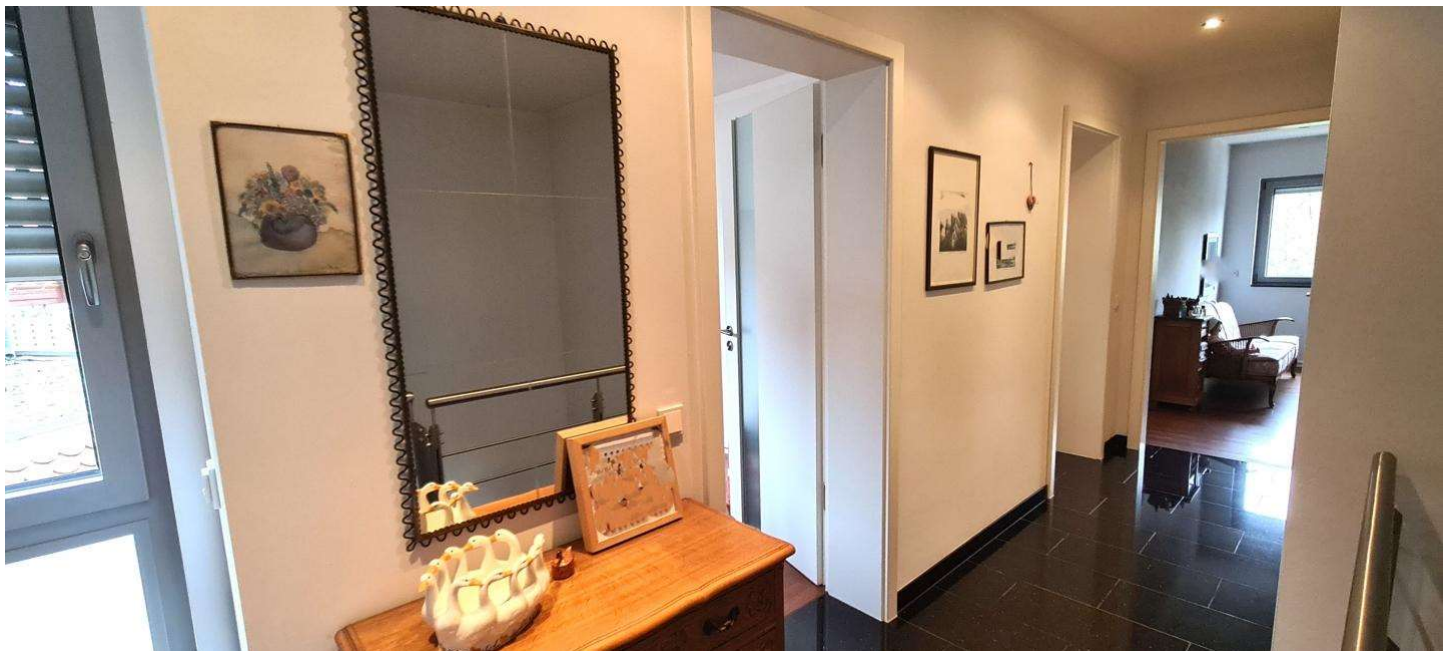


Treppe





OG Flur



OG Flur.





OG Schlafzimmer

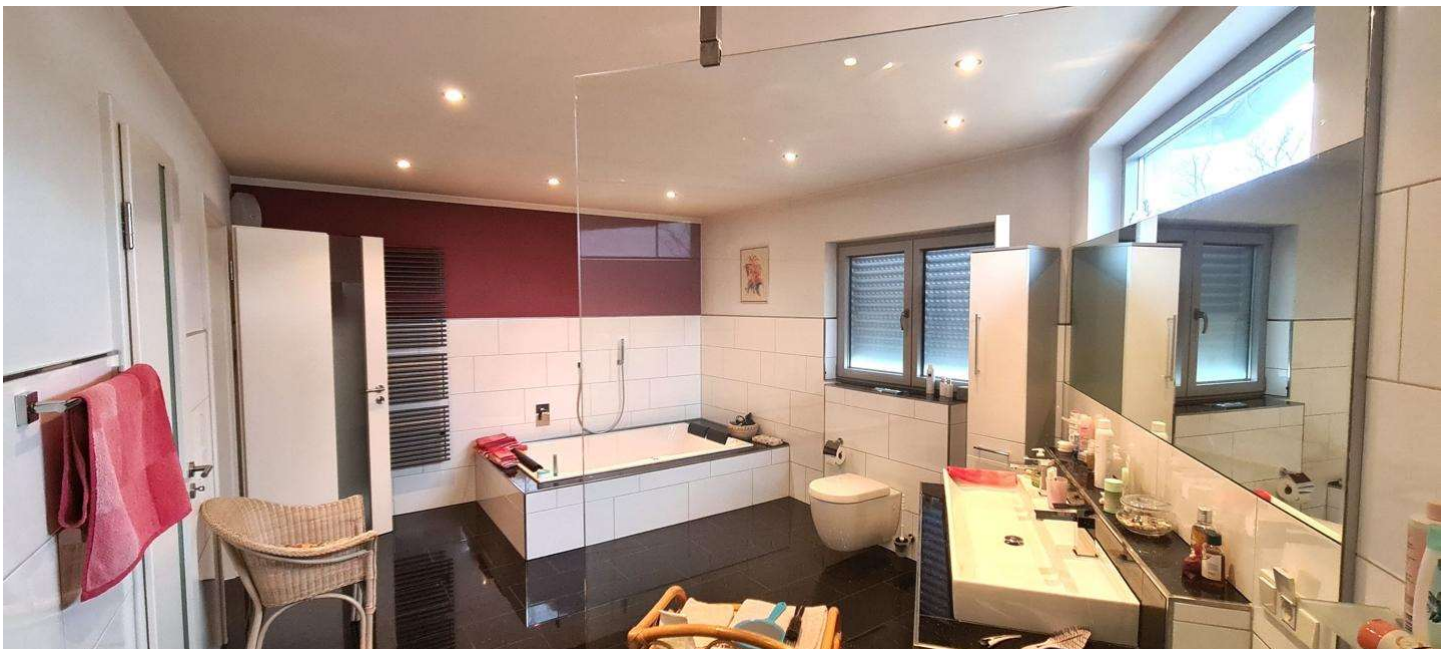


OG Schlafzimmer + Ankleide





OG Badezimmer + Zugang Schlafzimmer



OG Badezimmer.





OG Badezimmer



OG Die Dusche





OG Büro\_Kind 1



OG Büro\_Kind 2





OG Kind\_Büro 2.



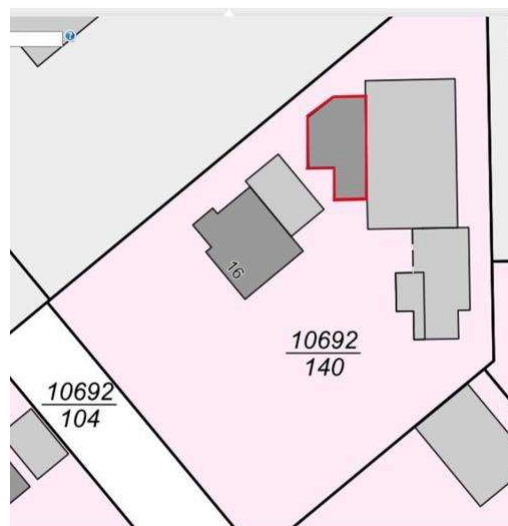
Ansicht hinten Terrasse





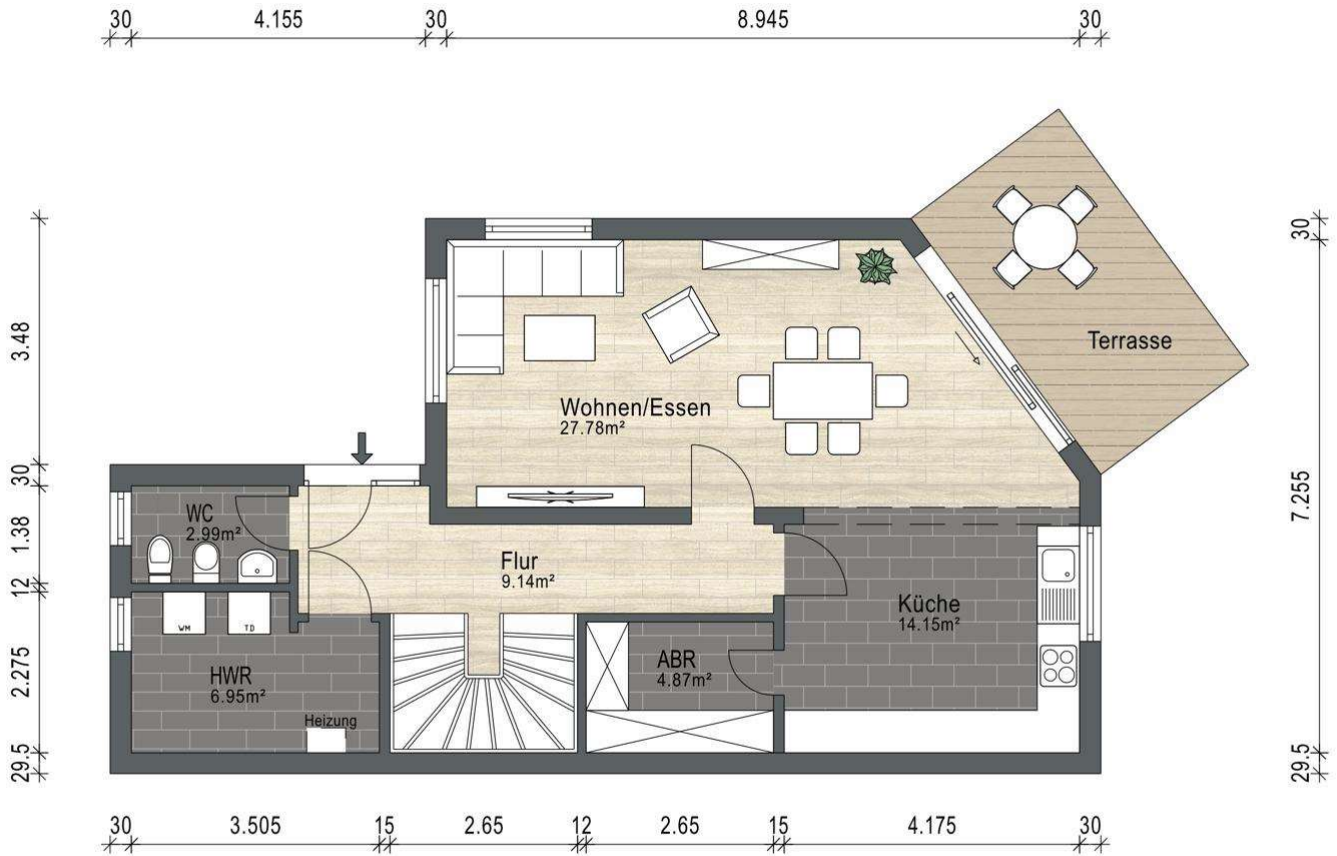


Terrasse



Lageplan - Immobilie rot umrandet

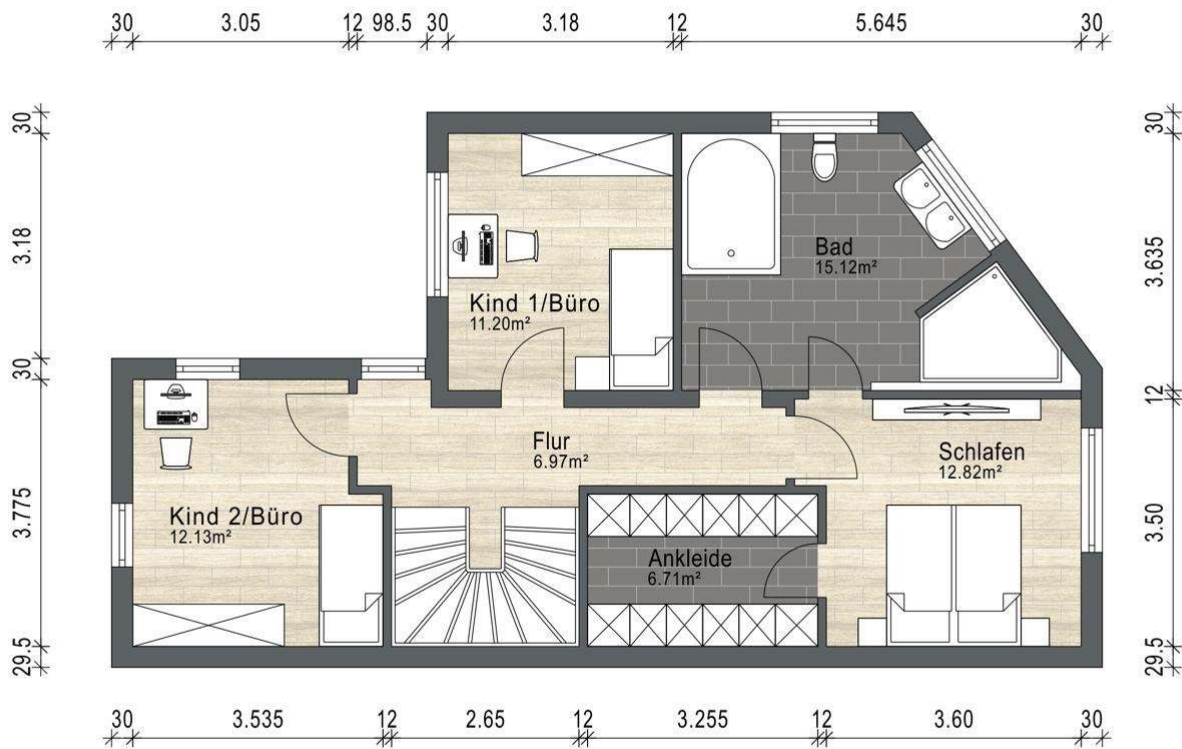




## Erdgeschoss

Grundriss EG





Obergeschoss

Grundriss OG

