

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schifferstadt

**2 ZKB Wohnung 59qm mit EBK, Terrasse, Klima,
Fußbodenheizung & Stellplatz in Schifferstadt**



Objekt-Nr. OM-366879

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **175.000 €**

Bahnhofstrasse 17
67105 Schifferstadt
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	59,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	224 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei – Dachgeschosswohnung mit großer Dachterrasse, Stellplatz & Top-Lage (Schifferstadt)

Schifferstadt – ruhige Wohnlage, 5 Min. zur Innenstadt & Bahnhof

Bezugsfrei ab 01.01.2026

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung (ca. 59 m²) liegt in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit nur 7 Parteien. Das Highlight ist die großzügige Süd-West-Dachterrasse, die viel Licht, Sonne und Lebensqualität bietet.

Ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger – aktuell für 750 € kalt vermietet → attraktive Rendite!

Wohnfläche: ca. 59 m²

Zimmer: 2 (Wohn-/Essbereich + Schlafzimmer)

Etage: 3. OG (Dachgeschoss)

Baujahr: 1988

Zustand: gepflegt, Bad modernisiert (2006)

Heizungsart: Fernwärme + Fußbodenheizung

Energieverbrauch: 123,6 kWh/(m²·a) – Warmwasser enthalten

Hausgeld: 224 €/Monat

Vermietung: aktuell 750 € kalt

Bezugab 01.01.2026 / nach Vereinbarung

Ausstattung & Highlights

- Große Süd-West-Dachterrasse
- Einbauküche mit Vorratskammer
- Klimaanlage mit Außenablüftung
- Elektrische Rollläden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Eigener Außenstellplatz inklusive
- Kellerraum + Gemeinschaftswaschküche
- Tierhaltung erlaubt
- Verkauf provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Lagebeschreibung

- 5 Gehminuten zur Innenstadt & zum Bahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Ruhige Wohngegend – dennoch zentral
- Ideal für Pendler Richtung Mannheim, Ludwigshafen, Speyer

Rendite-Check für Kapitalanleger

Aktuelle Kaltmiete p.M: 750 €

Jahresmiete: 9.000 €

Kaufpreis: 175.000 €

Bruttomietrendite: 5,14 % → über regionalem Durchschnitt

Besichtigung & Vorgehen

Besichtigungen nur mit ernsthaften Interessenten.

Vorab erforderlich:

- kurze persönliche Vorstellung
- Bonitätsnachweis (SCHUFA + Einkommensbelege)

Kontakt & Anfrage

Interesse? Nachricht senden

Ausstattung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, gepflegte Ausstattung und ein besonderes Wohngefühl mit lichtdurchfluteten Räumen und einer traumhaften Dachterrasse – ideal für Menschen mit Anspruch an Komfort, Privatsphäre und Qualität.

Bereits beim Betreten überzeugt der offene Grundriss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Die integrierte Einbauküche verfügt über eine praktische Vorratskammer, was zusätzlichen Stauraum für Haushaltsbedarf schafft. Die Küche ist offen gestaltet und perfekt in den Wohnbereich eingebunden – ideal für gesellige Kochabende oder entspannte Stunden mit Freunden.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Ein maßgefertigter Einbauschränk mit Beleuchtung befindet sich zusätzlich im Eingangsbereich – platzsparend und elegant zugleich.

Das Tageslichtbad wurde 2006 modernisiert und ist mit einer Dusche sowie hellen, pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die durch die Süd-West-Ausrichtung bis in die Abendstunden Sonne bietet. Hier lässt sich der Alltag wunderbar hinter sich lassen – ob beim Frühstück im Freien, einem Sonnenbad oder einem Glas Wein am Abend. Die elektrischen Rollläden an der Terrassentür und am Küchenfenster (inkl. Fernbedienung) sorgen für zusätzlichen Komfort.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für gleichmäßige Wärme sorgt – ideal für Allergiker und Menschen, die es gerne gemütlich haben. Zusätzlich ist eine Klimaanlage mit Außenabluftsystem vorhanden – bereits im Kaufpreis enthalten –, die in heißen Sommermonaten für angenehme Temperaturen sorgt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Besonders erwähnenswert: Tierhaltung ist hier ausdrücklich erlaubt, was diese Immobilie auch für Haustierbesitzer interessant macht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen und beliebten Wohnlage von Schifferstadt, nur ca. 5 Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Von hier aus erreichen Sie bequem die Städte Ludwigshafen, Mannheim, Speyer, Neustadt oder Bad Dürkheim.

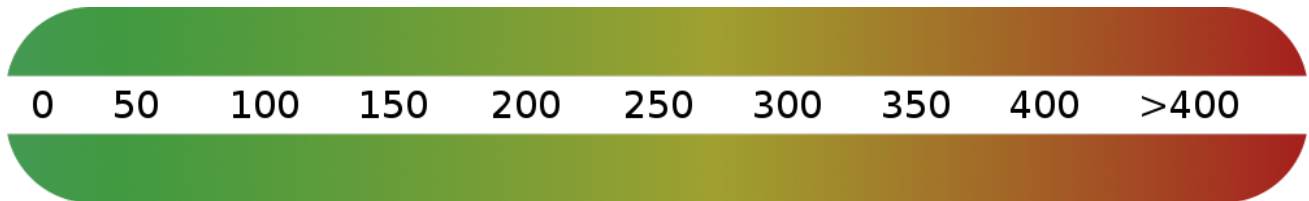
Schifferstadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die Nähe zur Natur mit Badeseen, Wald und Weinbergen macht die Lage zusätzlich attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



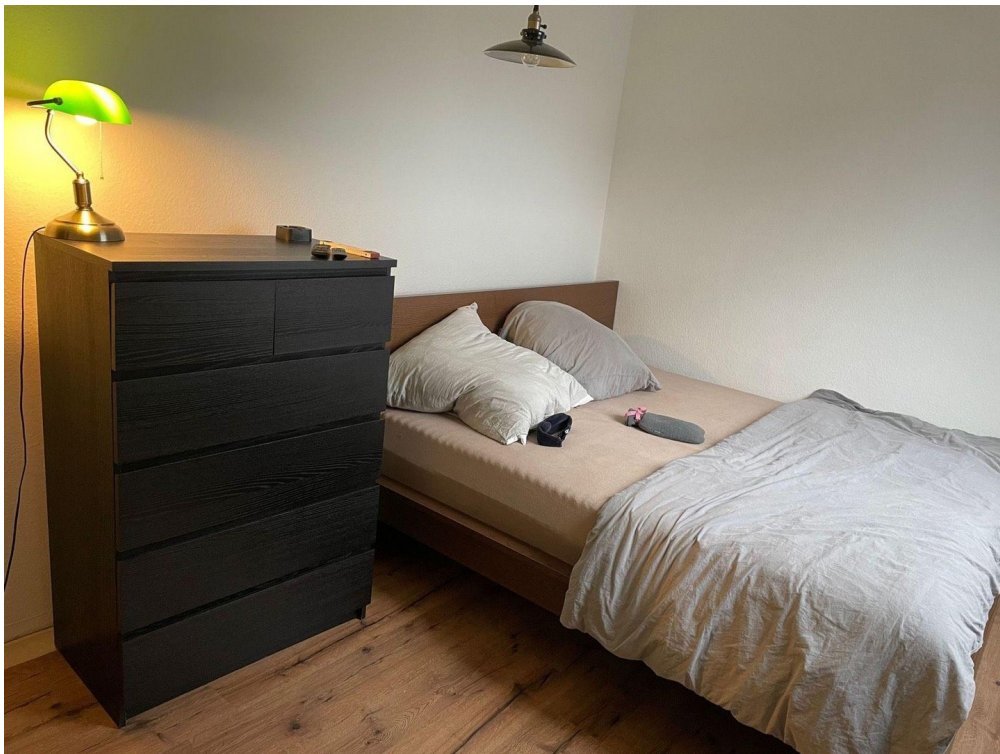
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

