

Exposé

Einfamilienhaus in Schifferstadt

Geschäfts- und Wohnhaus in Toplage nahe Südbahnhof in Schifferstadt zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-409245

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Willi Mohr

Amselweg 4
67105 Schifferstadt
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	490,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	165,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	379,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Geschäftshaus mit Wohnfläche in Schifferstadt, das sich durch großzügige Gewerbeböden im Erdgeschoss sowie zwei separate Wohneinheiten im Obergeschoss auszeichnet. Die Grundstücksfläche beträgt rund 490 m². Die Immobilie befindet sich in zentraler, verkehrsgünstiger Lage, direkt im Wohngebiet und nur ca. zwei Gehminuten vom Südbahnhof entfernt. Aktuell wird die Immobilie als traditionsreicher Metzgereibetrieb geführt und bietet ideale Voraussetzungen für eine Fortführung dieses Handwerks oder für die Realisierung neuer Geschäftsideen im Lebensmittelbereich und anderer Gewerbetätigkeiten.

Die Gewerbeböden im Erdgeschoss im Überblick:

Die rund 214 m² großen Gewerberäume sind funktional und durchdacht aufgeteilt und ermöglichen sowohl den direkten Kundenkontakt als auch reibungslose Produktionsabläufe.

- Großzügiger Verkaufsraum inklusive Kühl- und Warmtheke mit praktischer Durchreiche zu einem der beiden Kühlhäuser
- Zwei geräumige Kühlhäuser
- Tiefkühlraum -18°C
- Großer Produktionsraum (Wurstküche), voll gefliest für hygienisches Arbeiten
- Vorbereitungsraum / -küche
- Pausenraum mit Küchenzeile für Mitarbeiter; Sanitäre Anlage (WC)
- Schlachthaus
- Lagerräume

Diese Flächen bieten ideale Voraussetzungen für die Fortführung eines Metzgereibetriebs oder für alternative Nutzungen im Bereich Feinkost, Catering, Imbiss, Gastronomie und vieles mehr.

Attraktiv für Gewerbe im Lebensmittelbereich:

Durch die zentrale Lage mitten in einem gewachsenen Wohngebiet profitiert die Immobilie von einer hohen Kundenfrequenz. Bäcker, Metzger, Feinkosthändler, kleine Lebensmittelläden oder Caterer finden hier ideale Bedingungen für den Betrieb oder die Neueröffnung eines Geschäfts.

- Hohe Sichtbarkeit durch zentrale Lage
- Beste Erreichbarkeit für Anlieferungen und Kunden
- Parkplatzmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück sowie ausgewiesene Kurzzeit-parkplätze vor der Immobilie

Attraktives Potenzial für Investoren:

Für Kapitalanleger oder Projektentwickler bietet sich die Möglichkeit, die bestehenden Gewerbeböden bei Bedarf in zusätzlichen Wohnraum umzuwandeln. Aufgrund der zentralen Lage und hohen Wohnraumnachfrage wäre die Schaffung von weiteren Wohnungen oder Appartements langfristig interessant und wertsteigernd.

Die zentrale und verkehrsgünstige Lage ist hier ideal. Nur etwa zwei Gehminuten vom Südbahnhof (ÖPNV) entfernt und fußläufig zu Kindergarten, Grund- und Realschule sowie Gymnasium – ein attraktiver Standort für Gewerbe und / oder Familien.

Die Wohnbereiche im Obergeschoss:

Das Obergeschoss umfasst zwei separate, eigenständige Wohnungen (ca. 165 m²)

- 1) 3,5 – Zimmer-Wohnung mit ca. 107 m² Wohnfläche

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
 - Schlafzimmer
 - Büro / Kinderzimmer
 - Große Essküche
 - Großes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
 - Abstellkammer/separates WC
- 2)2 – Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche

- Ausgebaut im Jahr 2006
- Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Abstellkammer

Beide Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind eigenständig nutzbar.

Solide Bausubstanz & großzügige Nebenflächen:

- Vollunterkellerung mit viel Stauraum, ideal für Lagerung
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Bis zu drei zusätzliche Stellplätze im Hof
- Gepflasterter Hof mit Teilüberdachung und Carport – optimal als geschützter Außenbereich (für Fahrzeuge)

Ausstattung

Gewerbeflächen im Erdgeschoss: 214 m²

Wohnflächen im Obergeschoss:

Wohnung 1: ca. 107 m²

Wohnung 2: ca. 58 m²

Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung mit Erdgas aus dem Jahr 2014.

Die Gastherme wurde im Jahr 2025 vollständig gewartet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der sehr hohe Strom- und Gasverbrauch ergibt sich vorrangig durch die Nutzung als

Metzgereibetrieb mit dauerhafter Kühlung von Lebensmitteln und den starkstrombetriebenen Produktionsmaschinen.

Der Verkauf erfolgt von privat ohne Maklergebühren.

Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Die Lage – ein klarer Standortvorteil:

- Direkt im Wohngebiet gelegen für hohe Kundenfrequenz
- Ausgewiesene Parkplätze vor dem Haus für Kunden
- Nur 2 Gehminuten zum Südbahnhof – perfekte Anbindung an den ÖPNV
- Kindergarten und Schulen aller Bildungsstufen (Grundschule, Realschule plus, Gymnasium) fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Verkaufsraum mit Kühltheke



Laden mit Durchreiche Kühlhaus



Ladenkühlhaus

Exposé - Galerie



Produktionsraum / Wurstküche



Produktionsraum / Wurstküche

Exposé - Galerie



Schlachthaus



Kühlhaus 2



Tiefkühlraum

Exposé - Galerie



Vorbereitungsraum / -küche



Aufenthaltsraum Mitarbeiter

Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum Mitarbeiter



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Badewanne



Tageslichtbad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Essküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Flur Wohnung 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 2



Wohnzimmer Wohnung 2

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Dusche



Tageslichtbad mit Dusche

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 2



Hof

Exposé - Galerie



Hof



Gasheizung