

Josef Funk

Immobilien/Dienstleistungen



[Josef Funk Immobilien | Bahnhofstraße 18 | 67105 Schifferstadt](#)

Verkäufer: Thomas Hacker
Hauptstraße 22
67105 Schifferstadt

Verkaufsobjekt: Gebäude- u. Freiflächen:
Hauptstraße 22, 67105 Schifferstadt

Grundstück: Blatt 10046, Grundstück Gemarkung Schifferstadt, Fl.Nr.: 183/2 zu 282 m²;
Grunddienstbarkeit (Geh Recht) an dem Grundstück Gemarkung Schifferstadt, Blatt 4450, Best.-Verz.-Nr.5 in Abt. II Nr.2.

Gebäude:

Aufteilung:

EG: Gewerbe – Einheiten (Office Center) mit Straßen seitigem Eingang:

- Aufenthalts- und Wartebereich
- Flur
- Raum 1
- Raum 2
- Raum 3
- Raum 4
- Teeküche
- Personal – WC
- Damen – WC
- Herren - WC

Flächen – Zirka - Angaben:

- Aufenthalts – Wartebereich /	6,27 m ²
- Flur /	3,50 m ²
- Flur /	7,24 m ²
- Raum 1 /	10,43 m ²
- Raum 2 /	15,18 m ²
- Raum 3 /	12,00 m ²
- Raum 4 /	21,00 m ²
- Teeküche /	6,75 m ²
- Personal – WC /	1,84 m ²
- Damen – WC /	1,67 m ²
- Herren – WC /	1,41 m ²
Gesamt:	87,29 m²



Seiteneingang / Geh Recht auf Nachbargrundstück links:

- Gemäß KG - Grundriss – Gebäude Außenmaße:
- 10,70 m x 11,70 m= 125,19 m² Grundfläche
- Umbauter Raum: 1.233,702 m³

- Treppenhaus zu den Geschoßen / KG, OG und DG:

Treppenhaus:

- Grundfläche: ca. 11,00 m²

- **KG:**

- Flure
- 5 Lageräume inkl. Gas - Therme für Htzg.
- Raumhöhe: ca. 2,00 m

- **OG / Wohneinheit 1:**

- Diele / Flur
- Wohnen / Essen
- Elternzimmer
- Kinderzimmer
- Küche
- Tageslichtbad
- WC

Flächen – Zirka – Angaben:

- | | |
|--------------------|----------------------|
| - Diele / Flur / | 6,00 m ² |
| - Wohnen / Essen / | 22,99 m ² |
| - Elternzimmer / | 18,02 m ² |
| - Kinderzimmer / | 14,92 m ² |
| - Küche / | 14,82 m ² |
| - Bad / | 6,75 m ² |
| - WC / | 1,84 m ² |
| <hr/> | |
| Gesamt: | 90,14 m ² |
| - Raumhöhe: 2,80 m | |

- **DG:**

- Wohneinheit 2 / links:
- Wohnen / Essen
- Kochnische
- Schlafen
- Schranknische
- Tageslichtbad



Flächen – Zirka – Angaben:

- Wohnen / Essen / 14,74 m²
- Küche / 6,74 m²
- Schlafen / 9,78 m²
- Schranknische / 1,06 m²
- Tageslichtbad / 4,59 m²
-
- Gesamt: 36,78 m²
- Raumhöhe: 2,52 m
- Kniestock: 0,94 m

- **DG:**

- Wohneinheit 3 / rechts:
- Flur
- Schlafen
- Wohnen
- Kochnische
- Bad

Flächen – Zirka – Angaben:

- Flur / 3,04 m²
- Schlafen / 16,61 m²
- Wohnen / 24,07 m²
- Kochnische / 3,42 m²
- Bad / 4,64 m²
-
- Gesamt: 51,78 m²
- Raumhöhe: 2,45 m
- Kniestock: 0,70 m

- Treppenhaus / Vorraum – Freifläche:
- 2,11 m x 3,00 m = 6,33 m²

- **Spitzboden:**

- Raumhöhe: 2,00 m

Sanierungen / Renovierungen:

EG:

- 2021 Fenster und Eingangstür Straßen seitig. Restliche Fenster im Altbestand (Kunststoff weiß).
- 2025 Aufteilung der Räume mit Trockenbauwänden und Zwischendämmung. Großteil der Decken abgehängt und teilweise indirekte LED-Beleuchtung und eingelassene Spots in den Decken. Bodenbeläge in Vinyl, Innentüren und Zargen in weißer Farbe. Feinputz an sämtlichen Wänden. Wände und Decken in weißem Farbanstrich.
- Teeküche möbliert, E-Durchlauferhitzer.



- Sanitärbereich in den WC mit Zwangsentlüftungen. Moderne Wandfliesen an WC- und Waschbecken Wand.
- Elektrik – Neuverkabelung zu 70 % in den Räumen.
- EG / Bereich mit eigenem Stromzähler
- Internet DSL – Vodafone Anschlüsse in den Räumen 1 – 4
- 3 Außenwerbeflächen mit LED – Beleuchtung.

Treppenhaus / KG und OG-WEH 1:

- 2022 / 2024 Im EG - Bereich neu gefliest. Podeste, Freifläche im DG und die kompletten Holztreppe mit Vinyl – Beläge sowie Stufenkanten fachmännisch aufbereitet. Das Holzgeländer und die Stufenwangen farblich abgestimmt gestrichen.
- Treppenhaus Wände und Decke teilweise mit Feinputz in weißem Farbanstrich.
- Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder in LED – Ausführung.

KG:

- Elektro Zählerschrank mit Unterverteilungen zu den Etagen:
- DG WEH 2 / Zwischenzähler
- DG WEH 3 / Zwischenzähler
- EG Gewerbe / eigener Zähler
- OG WEH 1 / eigener Zähler
- Hauptzähler Wasser
- Buderus Heizungsanlage Bj. 2016

OG-WEH 1:

- Kunststofffenster Altbestand
- Elektrik neu, eigener Stromzähler
- E- Durchlauferhitzer in Küche
- Großzügige Einbauküche
- Gaszähler für Warmwasser Versorgung im Bad in Vorbereitung
- Raum Zwischenwände gedämmt in Trockenbauweise
- Sämtliche Decken abgehängt, teilweise indirekte Beleuchtung und Spots komplett in LED – Ausführungen
- Wände in den Räumen mit Fein- Edelputz in weißer Farbgebung
- Bodenbeläge Vinyl in sämtlichen Wohnräumen und WC
- Badbereich modernes Sanitär und Fliesenverlege Gestaltung
- Türen und Zargen in weißer Farbe
- Im Tageslichtbad Warmwasser Therme / Vaillant Bj. 2021.



DG-WEH 2 / links und DG-WEH 3 / rechts / Spitzboden:

- 2025 Renovierungen:

WEH 2:

- Bodenbeläge in Vinyl
- Wohnraumtüren u. Zargen in weißer Farbe
- Trockenbau Zwischenwände gedämmt
- Tageslichtbad, Duschwanne, Sanitär Ausstattungen und Fliesenarbeiten
- Einbauküche
- 1 x Velux Holzfenster mit Isolierverglasung
- 2 x Velux Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Wände in Feinputz und weiße Farbgebung
- Decken mit LED – Spots
- die Wohnung ist möbliert.

WEH 3:

- Bodenbeläge in Vinyl
- Wohnraumtüren u. Zargen in weißer Farbe
- Trockenbau Zwischenwände gedämmt
- Innenliegendes Wannenbad, Sanitär Ausstattungen und Fliesenarbeiten, Zwangsentlüftung
- Einbauküche
- 2 x Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Wände in Feinputz und weiße Farbgebung
- Decke im Wohnbereich abgehängt mit LED – Spots
- die Wohnung ist teilmöbliert.

Spitzboden:

- Decke gedämmt
- Dachschrägen ohne Dämmung.

Außenbereich:

- 2021 Renovierungen:
- Ziegeldacheindeckung kontrolliert, ohne Befund
- Vollarmierung der Außenwände mit Reibputz und Farbgestaltung
- Dachüberstände / Gebälk mit Holzschutzfarbe gestrichen
- Außentreppen gefliest
- Neue Briefkastenanlage für Gewerbe- und Wohneinheiten
- 3 Pkw – Stellplätze
- durch Zaunelemente abgetrennte Freisitzflächen
- überdachter Unterstand für Mülleimer, Wertstoff und Fahrräder.