

Speyer – Mitte

# Moderne Wohnoase in der Beletage - mit Garten, Garage und Wintergarten

CODE DU BIEN: 24130004\_og



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 515.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24130004_og
Surface habitable	ca. 108 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1926
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	515.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	247.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Une première impression

Herrliche Beletage-Wohnung in zentrumsnaher und dennoch ruhiger Wohnlage. In einem klassischen Altbau von 1926 erwartet Sie diese Wohnung im 1. Obergeschoss. Eine umfangreiche Sanierung ist 2009 erfolgt. Es entstand eine Wohnung mit Stadthaus-Charakter und sonnigem Wintergarten. Ein Flur führt Sie beim Betreten direkt in den großzügigen und offen angelegten Wohn- und Essbereich, hier ist Platz, um mit der ganzen Familie das Abendessen zu genießen, ein Ethanol-Kamin sorgt für behagliche Atmosphäre. Die Einbauküche von Nolte wurde 2009 eingebaut und präsentiert sich stilvoll mit Granitarbeitsplatte, Frühstückstheke und Decken-Einbauradio. Von hier haben Sie Zugang zum Wintergarten mit Dachterrasse. Der ganze Bereich wurde 2022 erneuert und hochwertig ausgestattet. Edle Fliesen bieten einen Blickfang, Jalousien, die Markise und die Beleuchtung werden über ein Elsner-System automatisiert gesteuert. Ein Ort, an dem Sie auch in der kalten Jahreszeit den Blick ins Freie genießen können. Das Tageslichtbad bietet mit bodengleicher Dusche, Whirlpool-Wanne mit Lichtfunktion und eingebautem Radio allen Komfort. Zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit separater Ankleide, runden das Platzangebot auf dieser Ebene ab. Ein besonderes Highlight bietet der auf der Rückseite des Hauses gelegene Garten. 2011 wunderschön neu angelegt, bietet er mit seinem gewachsenen Bestand eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt. Nach Feierabend lassen Sie auf der Terrasse mit Blick auf den Teich die Seele baumeln, für die Bewässerung sorgt die automatische Berieselungsanlage. In den Abendstunden schafft die Gartenbeleuchtung stimmungsvolle Atmosphäre. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Vervollständigt wird das Angebot durch einen Kellerraum.

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Détails des commodités

- stadtnah, ruhig gelegen
- 3-Parteienhaus
- 2009 umfangreich saniert
- offener Wohn-Essbereich mit Ethanol-Kamin aus dem Hause RICON
- Nolte-Einbauküche von 2009 mit Granitarbeitsplatte (Verkauf exklusive Kühlschrank)
- Wintergarten mit Elsner-Steuerung für Jalousien, die Markise und die Beleuchtung
- Dachterrasse
- Vollbad mit Tageslicht
- Zimmertüren und Wohnungseingangstür aus 2011
- Garten mit Teich, Berieselungsanlage, Mähroboter und Beleuchtung
- alle Terrassenbeläge aus Bangkirai-Holzdielen
- eine Garage mit elektr. Torantrieb
- 2023: Einbau einer Alu-Sicherheits-Haustür

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Tout sur l'emplacement

Die Dom- und Kaiserstadt Speyer zählt mit seinen ca. 50.000 Einwohnern zu den gefragtesten Wohnorten in der Pfalz und der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Altstadt lädt mit seiner Einkaufsstraße entlang historischer Gebäude wie dem Altpörtel, dem Rathaus und der Alten Münz zum Flanieren ein. Zahlreiche Straßencafés und eine lebendige Innenstadt schaffen mediterranes Flair, das für Einwohner und Touristen gleichermaßen attraktiv ist. Historisch und kulturell Interessierten hat Speyer viel zu bieten: der romanische Kaiserdom und die SchUM-Stätten gehören inzwischen beide zum UNESCO-Weltkulturerbe und auch der Fischmarkt und die Gedächtniskirche sind, wie die vielen anderen Sehenswürdigkeiten, einen Besuch wert. An Freizeitaktivitäten mangelt es in Speyer nicht. Sportler betätigen sich im Kletterwald, auf einem der zahlreichen Sportplätze, im Freizeitbad „BADEMAXX“ oder treten einem der vielen Sportvereine bei. Kulturbegeisterten stehen mehrere Museen, wie das Technikmuseum oder das Historische Museum der Pfalz zur Verfügung, Sie besuchen das Zimmertheater oder gehen ins Kino. Frühlingsmesse, Brezelfest, Altstadtfest, Kaisertafel und Weihnachtsmarkt haben so wie andere Veranstaltungen feste Plätze im Jahreskalender und sorgen ebenso wie die Veranstaltungen in der Stadthalle dafür, dass in Speyer immer etwas geboten ist. Entspannung finden Sie bei einem Spaziergang an der Rheinpromenade, bei einer kulinarischen Stadtführung oder in einem der gastronomischen Angebote, die pfälzische Küche und Spezialitäten aus aller Welt anbieten. Speyer verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, drei Wochenmärkte, Ärzte aus allen Fachbereichen und zwei Krankenhäuser sind vorhanden. Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen und eine Universität für Verwaltungswissenschaften und eine Volkshochschule sorgen für ein breites Bildungsangebot. Eine Stadtbücherei versorgt große und kleine Leseratten, das Landesbibliothekszentrum bietet Fachliteratur. Durch die Anbindung an die Autobahn 61 sowie an die Bundesstraße 9 lassen sich nahegelegene Orte wie Mannheim, Ludwigshafen sowie Heidelberg und Walldorf problemlos und schnell erreichen. Des Weiteren bietet Ihnen Speyer einen Fern- und S-Bahnhof sowie ein Flug- und Yachthafen.

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 247.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren 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. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Spire  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)