

Speyer – Nord

umfangreich sanierte Doppelhaushälfte mit Kamin und Einbauküche

????????? ??????????: 24130013db

www.von-poll.com???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 95,2 m² • ??????????: 4.5 • ?????? ?????: 370 m²

???????? ??????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ?????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

?? ??? ??????

???????? ?????????	24130013db	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 95,2 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4.5		
?????????????? ??? ????????????	2		
????????????	1	????? ??????????????	2018
????? ??????????????	1933	????????? ???????????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????????????????? ???????	ca. 40 m ²
		?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	223.60 kWh/m²a
??????????????	18.05.2028	??????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ?????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

?? ?????????



???????? ?????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

?? ?????????



???????? ?????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

?? ?????????



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

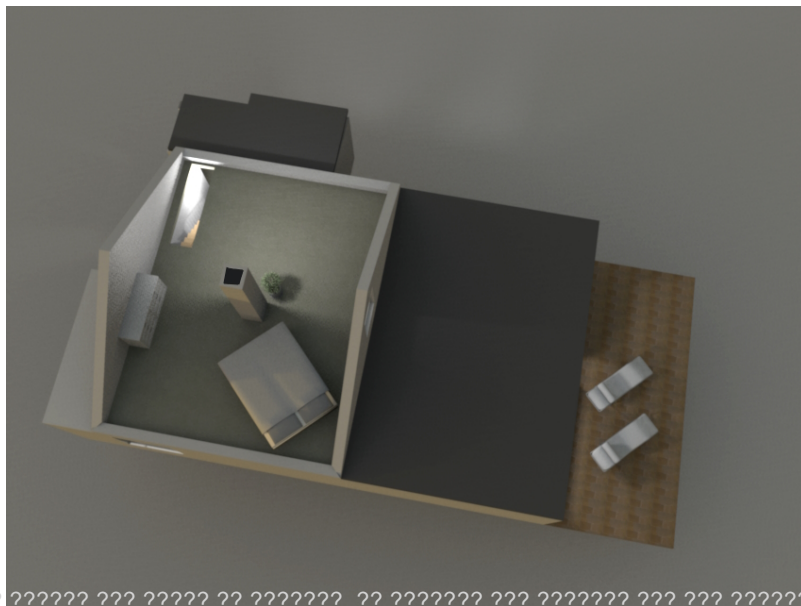
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

???????? ?????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

???????



???? ? ??????? ???? ??????? ?? ?????????, ?? ????????? ???? ????????? ???? ???? ?????????, ??? ??
???? ?????, ??? ??????????? ?? ????????????? ???? ??????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

??? ?????? ???????????

Vier Zimmer und ein Arbeitsbereich verteilt auf ca. 95m² Wohnfläche bietet Ihnen Ihr neues Zuhause in Speyer. Ein Hof führt Sie zum Eingangsbereich des Hauses. Über den Flur gelangen Sie zum Schlafzimmer und zur Küche mit vorhandener Einbauküche. Das Wohnzimmer geht offen ins Esszimmer über, ein kleiner Arbeitsbereich grenzt an. Das moderne Designerbad wurde 2017 erneuert und mit hochwertigsten Materialien realisiert, eine Lackspanndecke, Fußbodenheizung und eine begehbare Dusche laden zum Genießen ein. Die Terrasse bietet ein Refugium der Ruhe und Blick in den Garten mit terrassiertem Blumen und Kräuterbeet. Über eine Treppe im Hausflur gelangen Sie in das nachträglich ausgebaute Dachstudio, eine Klimaanlage sorgt dort im Sommer für angenehme Temperaturen. Zahlreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: Die Fenster wurden zwischen 2015 und 2016 ausgetauscht und durch moderne Kunststoff-Fenster ersetzt. Die Elektroinstallation, sowie die gesamte Heizungsinstallation wurden 2018 erneuert. Die Außenfassade wurde in Teilen isoliert. Das Wohnhaus verfügt über eine Einzelgarage mit angrenzendem Lagerraum und Brenn-Holzunterstand. Der von außen zugängliche Keller bietet auf ca. 40qm weiteren Stauraum und Anschluss für die Waschmaschine.

???????? ??????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

????????????????? ??? ??????????

- ruhig, nach hinten gelegenen
- ausgebautes Dachstudio mit Klimaanlage
- Einbauküche
- modernes Designerbad mit Lackspanndecke, Dusche und Fußbodenheizung
- Terrasse
- Garage mit Holzunterstand
- Keller mit Stauraum und Anschluss für Waschmaschine
- 2018: Erneuerung Elektroinstallation
- 2018: Erneuerung Heizungsinstallation inkl. Therme
- 2022: teilweise Fassadendämmung (Badezimmer 10cm)
- 2017: Erneuerung Badezimmer
- 2015-2016: Einbau von Kunststoff-Fenster
- 1965: Anbau und Umbau

??????? ????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

??? ??? ??? ????????????

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. Frühlingmesse, 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.

???????? ??????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 223.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. 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.

???????? ??????????: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15 Speyer
E-Mail: speyer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com