

Speyer – Im Kämmerer

# Wohnhaus im Mittelkämmerer mit Ausbaureserve und Nebengebäude

????????? ??????????: 24130024



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

???? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 93 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 194 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

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

???????? ??????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24130024	????? ???????	265.000 EUR
????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	????????????????	????????????????
??????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	3	????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????????	2	??????	
????? ?????????????	1900		
?????? ?????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

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

???????????	?????????	???????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	430.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	08.06.2034	???????????	
???????????????????		?????????????	H
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

?? ?????????



???????? ?????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

?? ?????????



??????? ????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

?? ????????



???????? ??????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

?? ?????????



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Speyer**

★★★★★

Höchstnote für

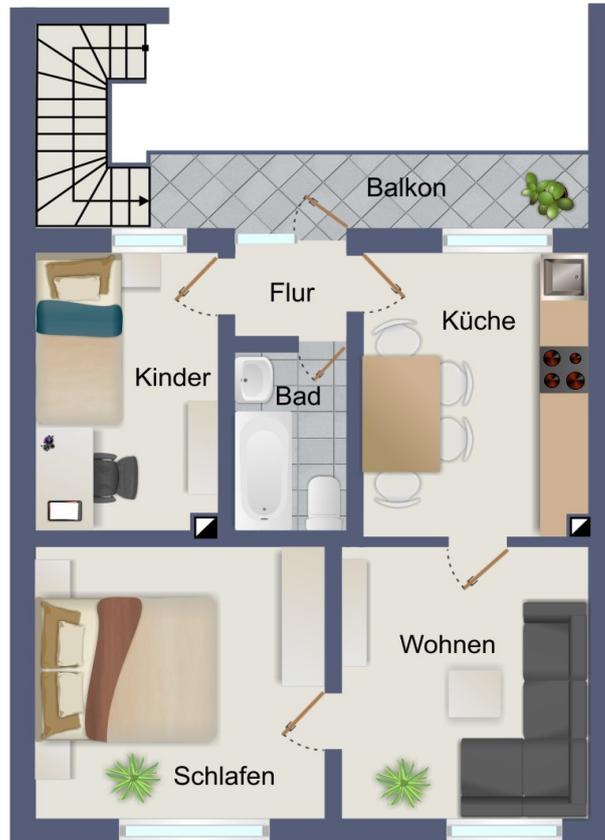
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

??????





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

??????? ????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

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

Nahe zur Innenstadt und doch ruhig gelegen befindet sich Ihr neues Zuhause im Herzen von Speyer. Das bisher als Zwei-Generationenhaus genutzte Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten, aber renovierungsbedürftigen Zustand. Durch das große Hoftor gelangen Sie in den Innenhof, das Wohnhaus im vorderen Teil gliedert sich im Erdgeschoss in eine ca. 34m<sup>2</sup> große Wohnung bestehend aus Küche und zwei Räumen. Das zugehörige Badezimmer mit Dusche und Wanne befindet sich außerhalb in einem später ausgebauten Nebengebäude. Über die Außentreppe erreichen Sie im Obergeschoss die zweite Wohnung. Ein kleiner Flur führt Sie in die Wohnküche mit Platz für eine Einbauküche nebst Esstisch, das Wohnzimmer und das Schlafzimmer schließen sich jeweils als Durchgangszimmer an. Ein Badezimmer mit Wanne ist vorhanden. Der dritte Wohnraum kann als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden, hier wäre ein Zugang zum geräumigen und ausbaufähigen Dachgeschoss denkbar. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, der Keller ist über eine Außentreppe erreichbar. Weiterhin steht eine große Garage mit Platz für einen Werkraum und darüberliegendem Stauraum zur Verfügung. Im sonnigen Innenhof können Sie bei gutem Wetter entspannen oder mehrere Fahrzeuge parken. Aktuell erfolgt die Beheizung über Elektro- und Gas-Öfen, die Dacheindeckung des Wohnhauses wurde vor einigen Jahren erneuert.

??????? ????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

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

- Als 2-Familienhaus nutzbar
- Erdgeschoss mit außenliegendem Badezimmer
- Dachneudeckung des Wohnhauses vor einigen Jahren
- Rückgebäude mit PKW Stellplatz und Lagerraum
- Wohnhaus voll unterkellert
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

??????? ????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

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

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.

??????? ????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 430.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24130024 - 67346 Speyer – Im Kämmerer

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

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

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
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)