

Speyer – Mitte

# Geräumige Altbauwohnung - stadtnah mit Garten und Garage

VP azonosító: 24130004\_eg



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
MAY 19 2023

Top-Makler Speyer



Höchste Note für

von Poll Immobilien

IM TEXT: 3.000 Makler GES: 100.000.000.000

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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Áttekintés

VP azonosító	24130004_eg
Hasznos lakótér	ca. 94 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1926
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 30 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

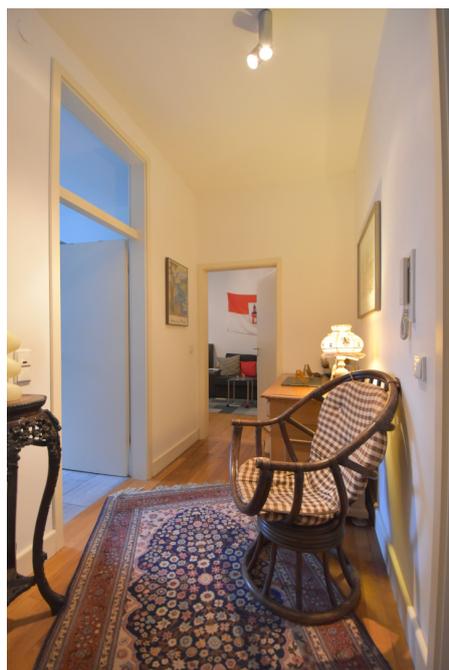
VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	247.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.01.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Az ingatlan

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Speyer



Höchstnote für

## von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Az els? benyomás

Eine seltene Gelegenheit bietet sich Ihnen mitten im Herzen von Speyer. Stadtnah, aber dennoch ruhig gelegen befindet sich Ihr neues Zuhause in einem gepflegten 3-Parteienhaus. Die Erdgeschosswohnung hält viel Platz für Ihre unterschiedlichen Bedürfnisse bereit. Geräumiges Schlafzimmer mit Platz für einen Arbeitsbereich, großes Wohn- und Esszimmer mit klassisch elegantem Parkettboden, ein Kinder- oder Gästezimmer und eine große Küche sind vorhanden. Das Badezimmer wurde mit Dusche und Wanne versehen, derzeit sind hier auch Waschmaschine und Trockner untergebracht. Ein besonderes Highlight bietet der auf der Rückseite des Hauses gelegene Garten. Nach Feierabend lassen Sie die Seele baumeln. Für Ihre Fahrzeuge und Gartengeräte steht Ihnen eine Garage zur Verfügung. Vervollständigt wird das Angebot durch einen großen Kellerraum, der Ihnen zusätzliche Lagerfläche bietet.

VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Részletes felszereltség

- stadtnah, ruhig gelegen
- 3-Parteienhaus
- ca. 2000 umfangreich saniert
- offener Wohn-Essbereich
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Balkon
- Garten
- eine Garage mit Fahrradabstellmöglichkeit
- 2023: Einbau einer Alu-Sicherheits-Haustür
- Versorgungsanschlüsse für Strom, Wasser und Gas sind getrennt

VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24130004\_eg - 67346 Speyer – Mitte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)