

Speyer – Nord

## 2 für 1: Erdgeschosswohnung und vermietetes Souterrain - Garage, Stellplatz, Garten

VP azonosító: 24130035



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

VÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143,83 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6

VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

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

VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Áttekintés

VP azonosító	24130035
Hasznos lakótér	ca. 143,83 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1970
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	425.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 37 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	11.09.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	182.60 kWh/m <sup>2</sup> a

VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan





VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## 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)

VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megjelölt méretek alapján kell értelmezni. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Az els? benyomás

Ihr neues Zuhause in Speyer-Nord gibt Ihnen viel Gestaltungsspielraum. Angeboten werden eine Erdgeschosswohnung (ca. 97m<sup>2</sup>) und eine vermietete Souterrainwohnung (ca. 46m<sup>2</sup>) im Paket. Die Erdgeschosswohnung betreten sie über wenige Stufen, hinein in den langen Flur, der sich zur Unterbringung von Schuhschrank und Garderobe eignet. Die Einbauküche, die sich linker Hand befindet, ist im Kaufpreis enthalten. Hier steht Ihnen viel Arbeitsfläche und Stauraum zur Verfügung, an der Theke starten Sie morgens mit Ihrem Kaffee und der Zeitung in den Tag. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen angelegte Wohn- und Essbereich, wo sich die ganze Familie für gemeinsame Zeit zusammenfindet. Große Fenster bringen viel Licht in den Raum, der Laminat in dunkler Holzoptik schafft behagliche Atmosphäre. Von hier gelangen Sie auch auf Ihre Terrasse, wo Ihnen eine Pergola Schatten spendet, während Sie bei einem kühlen Getränk den Tag ausklingen lassen. Die drei weiteren Zimmer der Immobilie können Sie ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Vervollständigt wird der Grundriss auf dieser Ebene durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. In der Wohnung wurden zwischen 2010 und 2014 die Bodenbeläge erneuert, der Austausch der Zimmertüren erfolgte 2024. Im Keller sorgen zwei ausgebaute Räume für zusätzliche Lagerfläche. Ihren Pkw parken Sie in der zugehörigen Garage. 2017 wurde im Haus eine neue Gas-Zentralheizung verbaut. Die Souterrainwohnung besteht aus zwei Zimmern und einer Küche mit Küchenblock. Ein Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss und ein separates Gäste-WC komplettieren das Angebot. Derzeit ist die Wohnung für eine monatliche Kaltmiete von 450 Euro inklusive Stellplatz vermietet. Einen Platz zum Entspannen finden die Hausbewohner im gemeinschaftlich genutzten Garten. Dieser präsentiert sich weitläufig und gepflegt, herrlich angelegt mit gewachsenem Bestand, Bäumen und Blühpflanzen. Wiesen, Beete, kleine Nischen und Sitzecken bieten ein Paradies für Hobbygärtner, Kinder und Sonnenanbeter.

VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## Részletes felszereltség

Erdgeschosswohnung mit ca. 97m<sup>2</sup>

- offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit Frühstückstheke
- drei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Pergola
- Garage
- zwei ausgebaute Kellerräume
- Bodenbeläge zwischen 2010 und 2014 erneuert
- Austausch Zimmertüren 2024

Souterrainwohnung mit ca. 46m<sup>2</sup>

- für monatliche Kaltmiete von 450 Euro inklusive Stellplatz vermietet
- Küchenblock
- Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC

großer, gepflegter Gemeinschaftsgarten

2017 Einbau neuer Gas-Zentralheizung

VP azonosító: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## 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: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 182.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24130035 - 67346 Speyer – Nord

## 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)