

Speyer – Mitte

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

CODICE OGGETTO: 24130004\_og



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

PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24130004_og	Prezzo d'acquisto	515.000 EUR
Superficie netta	ca. 108 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Vani	3.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1926		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	247.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.01.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24130004\_og - 67346 Speyer – Mitte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)