Speyer – Mitte

Stadthaus oder zwei getrennte Wohnungen: Toplage, stadtnah mit Garten und Garagen

Objektnummer: 24130004

KAUFPREIS: 875.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 195 m² • **ZIMMER:** 7.5

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	24130004
Wohnfläche	ca. 195 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Badezimmer	2
Baujahr	1926
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	875.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	28.01.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	247.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

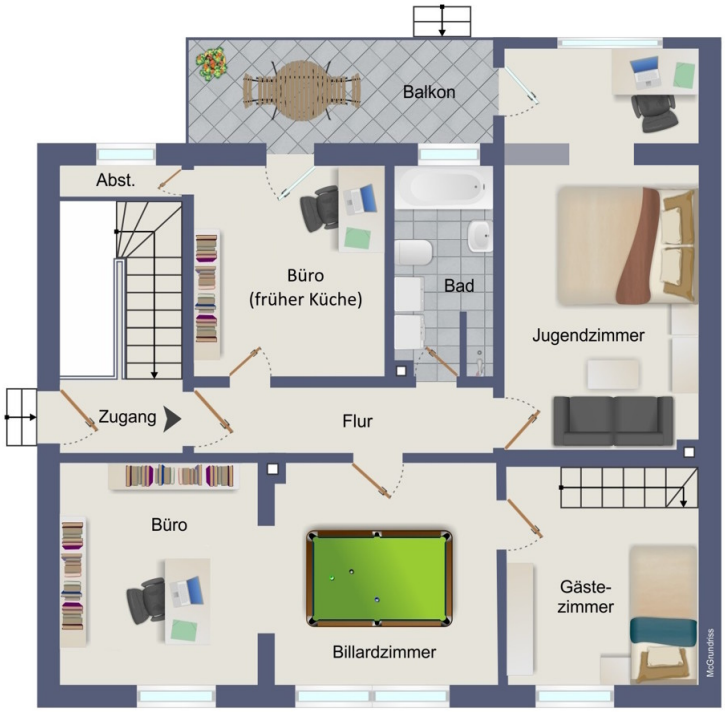
www.von-poll.com

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Ein erster Eindruck

Eine seltene Gelegenheit bietet sich Ihnen mit dieser ca. 195m² großen Maisonettewohnung mitten im Herzen von Speyer. Stadtnah, aber dennoch ruhig gelegen befindet sich Ihr neues Zuhause in einem gepflegten 3-Parteienhaus. Die beiden ehemals getrennten Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss wurden im Zuge der 2009 durchgeführten Sanierung durch eine Innentreppe miteinander verbunden. Es entstand eine Wohnung mit Stadthaus-Charakter. Darüber befindet sich abschließend die Dachgeschosswohnung, welche nicht Bestandteil des Verkaufs ist. Der Haupt-Wohnbereich wurde im 1. OG angelegt: ein Flur führt Sie 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. Das Erdgeschoss hält viel Platz für Ihre unterschiedlichen Bedürfnisse bereit. Geräumige Jugendzimmer mit Platz für einen Wohnbereich, gemütlicher Hobbyraum oder funktionales Arbeitszimmer – Ihren Gestaltungsideen sind in den vier Räumen keine Grenzen gesetzt. 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, der Ihnen zur alleinigen Verfügung steht. 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 Ihre Fahrzeuge und Gartengeräte stehen Ihnen zwei Garagen mit elektrischem Tor zur Verfügung, die Hoffläche davor schafft weiteren Raum. Vervollständigt wird das Angebot durch verschiedene Kellerräume, die Ihnen zusätzliche Lagerfläche bieten.

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Ausstattung und Details

- stadtnahe, ruhig gelegene Maisonettewohnung
- 2-Parteienhaus
- beide Wohnungen wurden 2000 und 2009 umfangreich saniert
- Wohnung seit 2009 sukzessive modernisiert und renoviert
- 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
- 2 Vollbäder mit Tageslicht (Ausstattung: Duravit, Dornbracht, Hansa und Hansgrohe)
- Whirlpool-Wanne in einem der Bäder
- Zimmertüren und Wohnungseingangstür aus 2011
- Balkon im EG mit elektrischer Markise
- Garten mit Teich, Berieselungsanlage, Mähroboter und Beleuchtung
- alle Terrassenbeläge aus Bangkirai-Holzdielen
- eine Garage mit elektr. Torantrieb
- eine Garage mit Fahrradabstellmöglichkeit
- 2023: Einbau einer Alu-Sicherheits-Haustür

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Alles zum Standort

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 Freizeitaktivtäten 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.

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 247.60 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com