Speyer – Nord

umfangreich sanierte Doppelhaushälfte mit Kamin und Einbauküche

Objektnummer: 24130013db

KAUFPREIS: 350.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 95,2 m^2 • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 370 m^2

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

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

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	24130013db
Wohnfläche	ca. 95,2 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1933
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	18.05.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	223.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

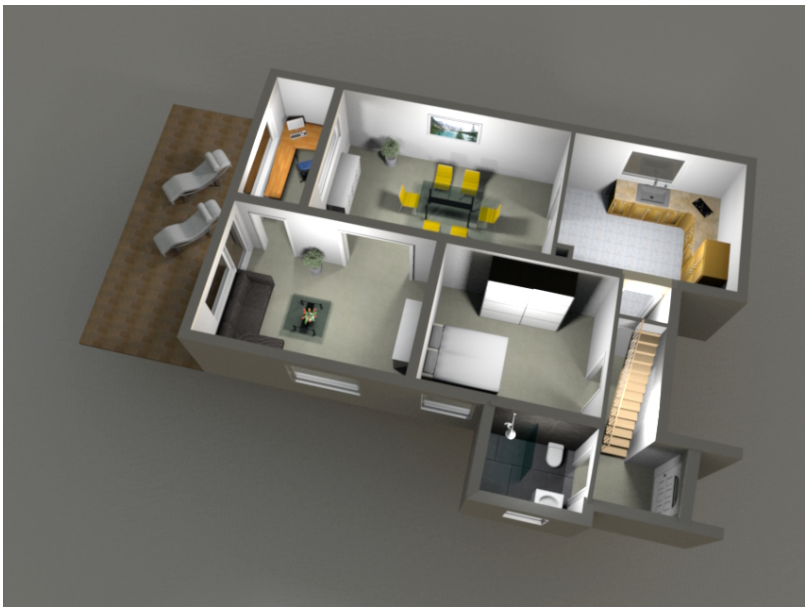
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

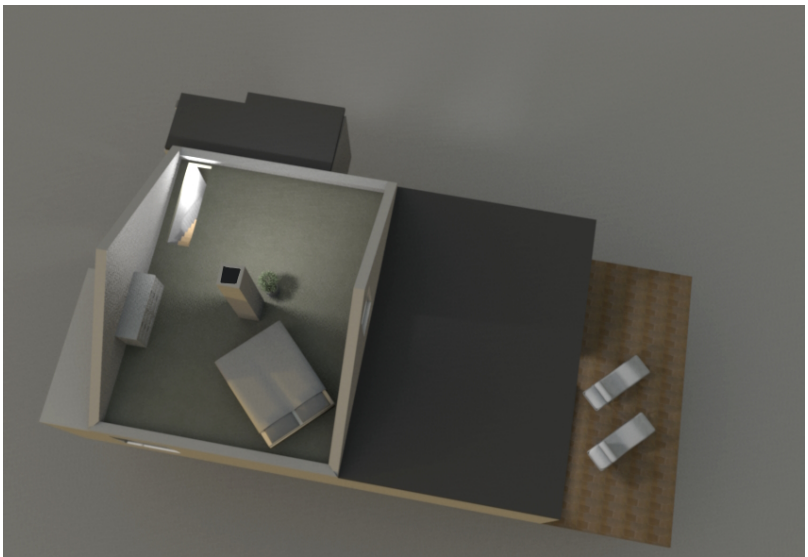
T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

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: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

Ein erster Eindruck

Vier Zimmer und ein Arbeitsbereich verteilt auf ca. 95m² Wohnfläche bietet Ihnen Ihr neues Zuhause in Speyer. Ein Hof führt Sie zum Eingangsbereich des Hauses. Über den Flur gelangen Sie zum Schlafzimmer und zur Küche mit vorhandener Einbauküche. Das Wohnzimmer geht offen ins Esszimmer über, ein kleiner Arbeitsbereich grenzt an. Das moderne Designerbad wurde 2017 erneuert und mit hochwertigsten Materialen realisiert, eine Lackspanndecke, Fußbodenheizung und eine begehbare Dusche laden zum Genießen ein. Die Terrasse bietet ein Refugium der Ruhe und Blick in den Garten mit terrassiertem Blumen und Kräuterbeet. Über eine Treppe im Hausflur gelangen Sie in das nachträglich ausgebaute Dachstudio, eine Klimaanlage sorgt dort im Sommer für angenehme Temperaturen. Zahlreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßen wurden durchgeführt: Die Fenster wurden zwischen 2015 und 2016 ausgetauscht und durch moderne Kunststoff-Fenster ersetzt. Die Elektroinstallation, sowie die gesamte Heizungsinstallation wurden 2018 erneuert. Die Außenfassade wurde in Teilen isoliert. Das Wohnhaus verfügt über eine Einzelgarage mit angrenzendem Lagerraum und Brenn-Holzunterstand. Der von außen zugängliche Keller bietet auf ca. 40qm weiteren Stauraum und Anschluss für die Waschmaschine.

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

Ausstattung und Details

- ruhig, nach hinten gelegenen
- ausgebautes Dachstudio mit Klimaanlage
- Einbauküche
- modernes Designerbad mit Lackspanndecke, Dusche und Fußbodenheizung
- Terrasse
- Garage mit Holzunterstand
- Keller mit Stauraum und Anschluss für Waschmaschine
- 2018: Erneuerung Elektroinstallation
- 2018: Erneuerung Heizungsinstallation inkl. Therme
- 2022: teilweise Fassadendämmung (Badezimmer 10cm)
- 2017: Erneuerung Badezimmer
- 2015-2016: Einbau von Kunststoff-Fenster
- 1965: Anbau und Umbau

Objektnummer: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

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: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 223.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. 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: 24130013db - 67346 Speyer – Nord

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