

Speyer - Mitte

# Moderne und altersgerechte Wohnung, hochwertige Einbauküche, Terrasse und Tiefgarage

Objektnummer: 25130042\_dp



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

SEITE 30.2023

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IMMO-Scout24  
IMMO-Scout24 Makler

CELESTIO-001-001-23

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

**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25130042_dp	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2016	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Tiefgarage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	47.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.09.2026	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Speyer



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 25130042\_dp - 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: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

## **Ein erster Eindruck**

Im Herzen von Speyer entstand 2015 das Marienheim: nur wenige Gehminuten von der Fußgängerzone und der schönen Altstadt entfernt wurde hier ein Bauprojekt in modernster Bauweise umgesetzt. Diese altersgerechte Erdgeschosswohnung bietet Ihnen drei Zimmer verteilt auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang zu allen Stockwerken des gepflegten Mehrfamilienhauses.

Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen langen Flur mit separatem Garderobebereich, der Sie direkt in den großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich mit Küche führt. Die ästhetisch ansprechend gestaltete Einbauküche wurde von einem Schreiner aus Eichenholz handgefertigt und ist mit hochwertigen Einbaugeräten der Firma Gaggenau und einem Weinschrank ausgestattet. Schwarze Oberflächen schaffen eine edle Optik, das Kochfeld auf der Insel ist eine Spezialanfertigung der Firma Bora und wurde nur wenige Male verkauft. Für Vorräte und Haushaltsgeräte schafft ein angrenzender Hauswirtschaftsraum zusätzliche Fläche. Bodentiefe Fenster bringen viel Licht in den ganzen Bereich und ermöglichen den Zugang zur Terrasse, wo Sie sich nach einem langen Tag entspannen können.

Durch räumliche Anpassung bereits in der Bauphase entstand das große Schlafzimmer mit Ankleidebereich und einem Bad en Suite. Eine Badewanne, ein breites Waschbecken und eine geräumige Dusche stehen Ihnen in Ihrer privaten Wellness-Oase zur Verfügung. Ein Gäste-WC mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner - ebenfalls eingepasst in handgefertigte Einbaumöbel - vervollständigt den Grundriss.

Stilvoller Eichenholzparkett im ganzen Wohnbereich und eine Fußbodenheizung schaffen eine warme und behagliche Atmosphäre. Elektrische Rollläden, eine Be- und Entlüftungsanlage und Klimageräte sorgen für Komfort und ein angenehmes Raumklima.

Ihren Pkw parken Sie bequem auf einem der beiden hauseigenen Tiefgaragenplätze, auch Ihre Fahrräder finden auf Ihren beiden Stellplätzen im Fahrradkeller Platz.

**Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

## **Ausstattung und Details**

- altersgerechte Erdgeschosswohnung
- Eichenparkett im Wohnbereich
- Teppichboden im Schlafzimmer und der Ankleide
- hochwertige Armaturen und Materialien
- schreinergefertigte Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Klimaanlage
- Be- und Entlüftungsanlage
- elektrische Rollläden
- exklusive, handgefertigte Einbaumöbel
- Terrasse
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- Fahrradraum mit eigenen Stellplätzen
- Aufzug über alle Etagen
- seniorengerecht, barrierefrei

**Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

## **Alles zum Standort**

Die Dom- und Kaiserstadt Speyer zählt mit ihren ca. 50.000 Einwohnern zu den gefragtesten Wohnorten in der Pfalz und der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Altstadt lädt mit ihrer 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, Brezelfast, 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 einen Flug- und Yachthafen.

**Objektnummer: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

## **Weitere Informationen**

**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: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Lenz**

---

**Wormser Straße 15, 67346 Speyer**

**Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0**

**E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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