

Speyer - Nord

## Reihenmittelhaus mit großem Garten und zusätzlichen 20qm im Dachgeschoss

Objektnummer: 26130029\_db



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 359 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord**

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

Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 26130029_db  |
| Wohnfläche   | ca. 83,43 m² |
| Dachform     | Satteldach   |
| Zimmer       | 4            |
| Schlafzimmer | 3            |
| Badezimmer   | 1            |
| Baujahr      | 1961         |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 299.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Reihenmittel                                                                       |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                         |

**Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>175.60 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>14.06.2036</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>F</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1961</b>           |



Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

## Die Immobilie





Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

## Die Immobilie





Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

## Die Immobilie





Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

## Die Immobilie





Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

## Die Immobilie

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

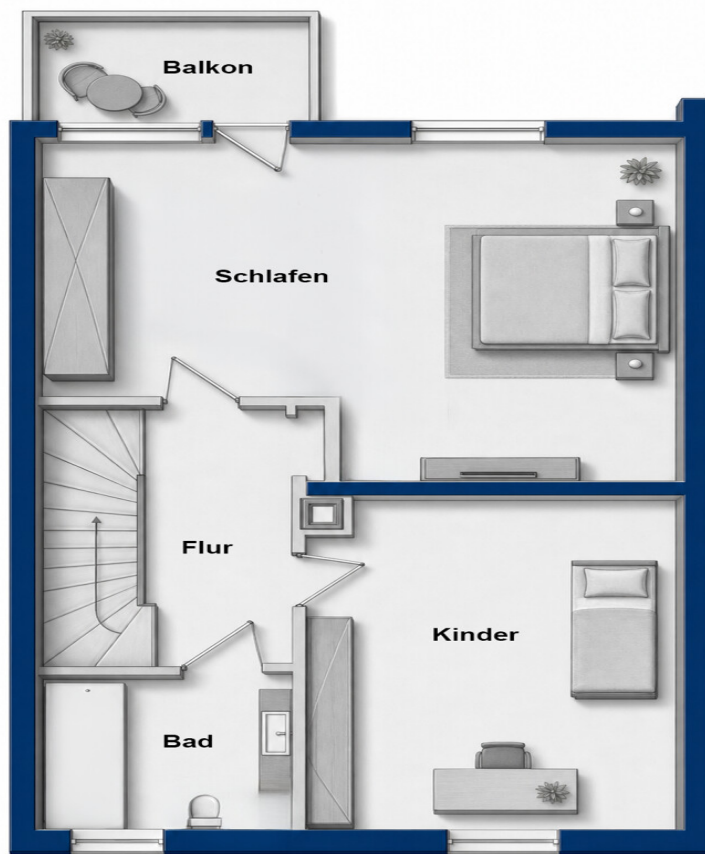
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

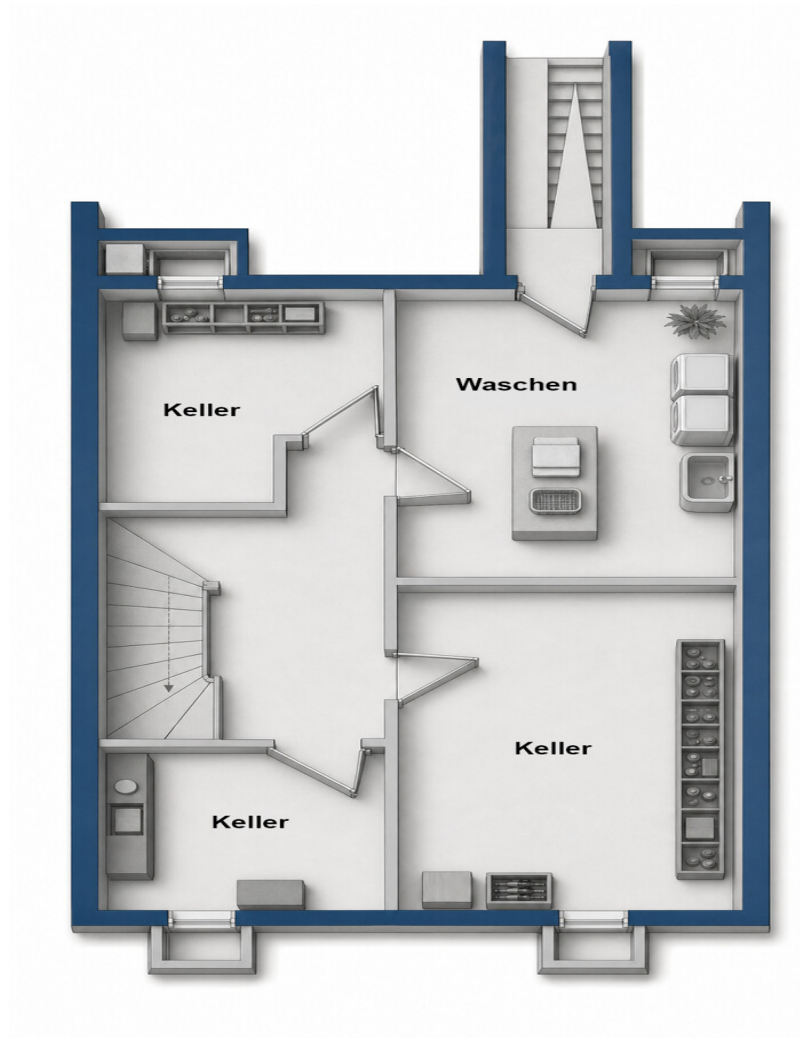
Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord

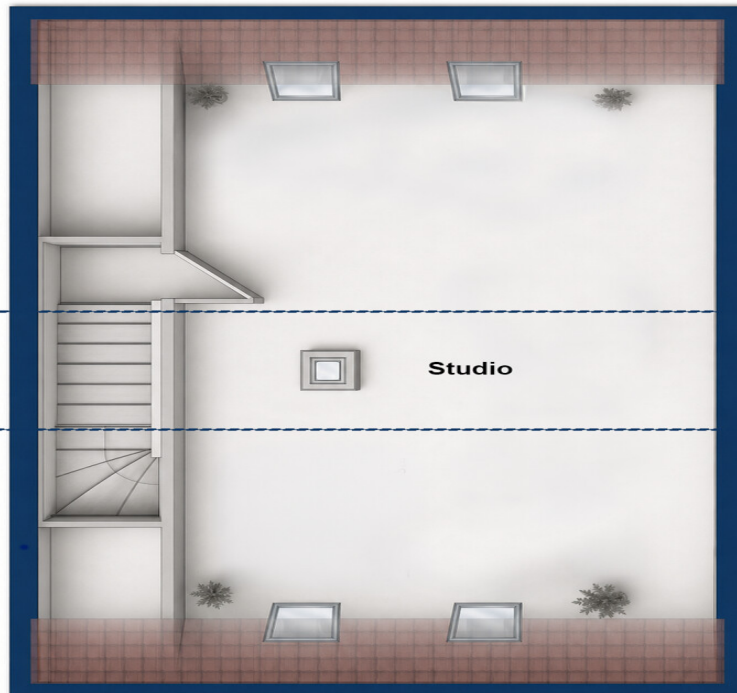
## Grundrisse











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: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord**

## Ein erster Eindruck

In grüner Wohnlage von Speyer erwartet Sie dieses Reihenmittelhaus auf einem ca. 359 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit rund 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen 20 m<sup>2</sup> im ausgebauten Dachgeschoss bietet die Immobilie Paaren oder der kleinen Familie die Möglichkeit, sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Sie betreten das Haus vorbei am Vorgarten mit gewachsenem Bestand und gelangen zunächst in den Flur, der Sie zu allen weiteren Räumen führt. In der neuwertigen Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, bereiten Sie die Speisen vor, die Sie dann im Herzstück des Erdgeschosses, dem offenen Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne zu sich nehmen. Ein Gäste-WC komplettiert den Grundriss auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Räume, einer davon mit Balkon, zur Verfügung. Das Tageslichtbad wurde im Jahr 2022 modernisiert und präsentiert sich in zeitgemäßem Zustand. Zusätzliche Wohnfläche, die in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten ist, bietet das ausgebautе Dachgeschoss. Der ca. 20 m<sup>2</sup> großen Raum eignet sich besonders als ruhiges Arbeitszimmer oder als Rückzugsort für einen Teenager.

Der Keller hält großzügige Lagerflächen und eine Waschküche bereit, in der Sie Waschmaschine und Trockner unterbringen.

Besonderes Highlight ist der große Garten, in dem die ganze Familie auf Ihre Kosten kommt: Viel Wiesenfläche für spielende Kinder, ein Gewächshaus und zahlreiche Beete für Hobbygärtner, eine überdachte Terrasse zum Ausruhen und Entspannen und ein Grillplatz der an lauen Sommerabenden zu geselliger Runde einlädt – hier blieben keine Wünsche offen. Ein Gartenhaus für Ihre Arbeitsgeräte steht zur Verfügung. Eine Garage wurde vom Eigentümer angemietet, der Mietvertrag kann übernommen werden.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2011 erneuert, die übrige Ausstattung entspricht aber überwiegend dem Stil der 1960er- und 1970er-Jahre, weshalb Sie umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einplanen sollten.

**Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord**

## **Ausstattung und Details**

- ruhige Lage
- neuwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten
- Tageslichtbad mit Dusche, 2022 modernisiert
- Gäste-WC
- Balkon
- Keller mit Lagerflächen und Waschküche
- großer Garten mit überdachter Terrasse und Grillplatz
- Gewächs- und Gartenhaus
- Heizung 2011 erneuert
- Garage optional anmietbar

**Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord**

## 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. Kulturbegiesterten 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 einen Flug- und Yachthafen.



**Objektnummer: 26130029\_db - 67346 Speyer - Nord**

## **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)**