

Speyer – Mitte

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

Property ID: 24130004



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

PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## At a glance

Property ID	24130004
Living Space	ca. 195 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	7.5
Bathrooms	2
Year of construction	1926
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	875.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	247.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.01.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## The property



Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## The property



Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## The property



Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## The property



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)

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## The property



Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## A first impression

Eine seltene Gelegenheit bietet sich Ihnen mit dieser ca. 195m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## All about the location

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. Frühlingmesse, 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.

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## Other information

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.

Property ID: 24130004 - 67346 Speyer – Mitte

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)