

Speyer - Altstadt

# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse, Garage und Klimaanlage

*Property ID: 26130041*



**PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92,81 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

- **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: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 26130041                 |
| Living Space         | ca. 92,81 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 3                        |
| Rooms                | 3                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1900                     |
| Type of parking      | 1 x Garage               |

|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 385.000 EUR                                                                        |
| Type                | Attic                                                                              |
| Commission          | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                              |
| Equipment           | Terrace, Guest WC,<br>Built-in kitchen                                             |

**Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 11.10.2033      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 65.60 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | B                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1900                      |

Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt

## The property



Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt

## The property



**Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

## The property



**Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

## The property



Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt

## The property

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](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

Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt

## 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: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

## A first impression

In zentraler Lage von Speyer befindet sich diese wunderschöne, ca. 93 m<sup>2</sup> große, 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde ca. 1900 erbaut und zwischen 1997 und 2000 umfangreich saniert. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte 2022, dank einer guten Dachdämmung und vor allem der Klimaanlage ist jederzeit für angenehme Temperaturen gesorgt. Sichtbare Holzbalken und hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen vermitteln eine behagliche Atmosphäre.

Eine Treppe bringt Sie ins 3. Obergeschoss, wo Sie Ihr neues Zuhause über die Diele betreten, die alle Räume miteinander verbindet. Das Herzstück bildet der offene und großzügige Wohn- und Essbereich, der dazu einlädt Zeit mit der Familie zu verbringen. Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet Hobbyköchen genügend Arbeitsfläche und Stauraum, um sich voll zu entfalten. Das zeitgemäße Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet, eine elektrische Fußbodenheizung spendet im Winter wohlige Wärme. Zwei Schlafzimmer und ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss komplettieren den Grundriss.

Besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die einen geschützten Rückzugsort über den Dächern der Stadt bietet. Hier können Sie bei einem Getränk den Tag ausklingen lassen und Ihren Feierabend genießen.

Zusätzliche Lagerfläche finden Sie in Ihrem eigenen Kellerraum, Ihren Pkw parken Sie bequem in der zugehörigen Garage.

Optional steht eine zweite Garage zum Kauf.

**Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

## Details of amenities

- zentrale Lage von Speyer
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Dachgeschossausbau 2022
- Dachisolierung
- Klimaanlage
- offener Wohn-Ess-Koch-Bereich
- Einbauküche
- Dachterrasse
- Wohn- und Schlafbereiche mit Parkettboden und Sichtgebälk
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und elektrischer Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum
- eine Garage, optional zweite Garage zum Kaufen

**Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

## All about the location

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 Landesbibliothekszenrum 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.

**Property ID: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26130041 - 67346 Speyer - Altstadt**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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