

Speyer - West

# Dachgeschosswohnung inkl. Appartement im Untergeschoss in Speyer-West

Property ID: 26130025\_db



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

**PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West**

- 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: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## At a glance

Property ID	26130025_db	Purchase Price	220.000 EUR
Living Space	ca. 79 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Equipment	Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1974		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	85.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.10.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## The property



Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## The property



Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## The property



Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## The property



Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## The property



Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## The property



Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## The property



# 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: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## 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: 26130025\_db - 67346 Speyer - West

## 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: 26130025\_db - 67346 Speyer - West**

## **A first impression**

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem kleinen und gepflegten Mehrparteienhaus mitten in Speyer West. Die geräumige Wohnung bietet Ihnen insgesamt 101 m<sup>2</sup> bewohnbare Fläche, die sich über das Dachgeschoss und das Untergeschoss verteilen.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen 3,5 Zimmer auf ca. 44m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung; zwei dieser Räume wurden nachträglich ausgebaut und vergrößern die bewohnbare Fläche auf insgesamt 68m<sup>2</sup>. Die angenehm geschnittene Diele führt Sie zu allen Räumen, in einer separaten Nische bringen Sie Ihre Garderobe oder einen Essplatz unter. Die Küche hat Platz für eine schöne Einbauküche mit Stauraum und Arbeitsfläche für ambitionierte Hobbyköche. Ein kleiner Balkon erleichtert das Lüften und lädt zum Verweilen mit einer Tasse Kaffee oder Tee ein. Auf dem weiteren, größeren Balkon, den Sie sowohl vom Schlaf- als auch vom Arbeitszimmer erreichen, genießen Sie an lauen Sommerabenden das Ende Ihres Arbeitstages. Ein zweites Schlafzimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Wanne komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene.

Das Untergeschoss besteht aus einem 1-Zimmer-Appartement mit ca. 33m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Anschlüsse für den Einbau einer Küche wurden bereits verlegt und ein Tageslichtbad mit Wanne ist vorhanden, so dass die Fläche als vollwertige, kleine Wohnung nutzbar ist. Denkbar ist aber auch die Einrichtung eines komfortablen Home-Office, in dem Sie zurückgezogen und ruhig Ihrer Arbeit nachgehen können. Dieses Apartment darf nicht separat vermietet werden und bildet mit der Wohnung im Dachgeschoss eine Einheit.

In den Wohnbereichen wurde überwiegend Parkett verlegt, der eine wohnliche Atmosphäre schafft, im Kinderzimmer und dem Untergeschoss wurde pflegeleichter Vinylboden verlegt. Die Fenster, die Hauseingangstür und die Wohnungstür wurden bereits erneuert, ein Stellplatz für Ihren Pkw vervollständigt das Angebot.

**Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West**

## **Details of amenities**

- **Kleines Mehrparteienhaus in Speyer-West**
- **Fenster, Hauseingangstür und Wohnungstür erneuert**
- **Stellplatz vor dem Haus**

**Wohnung im Dachgeschoss:**

- **ca. 44m<sup>2</sup> Wohnfläche + nachträglich ausgebaute Räume (gesamt ca. 68m<sup>2</sup>)**
- **3,5 Zimmer**
- **zwei Schlafzimmer**
- **Tageslichtbad mit Wanne**
- **zwei Balkone**
- **überwiegend Parkettboden**

**Wohnung im Untergeschoss:**

- **ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **1 Zimmer**
- **Anschlüsse für Küche vorhanden**
- **Tageslichtbad mit Wanne**
- **Vinylboden**

**Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West**

## 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. 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.

**Property ID: 26130025\_db - 67346 Speyer - West**

## 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 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: 26130025\_db - 67346 Speyer - West**

## 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)**