

Speyer – Nord

# Spacious detached house with two bathrooms and a pleasant garden

Property ID: 25130025db



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

PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 220 m<sup>2</sup>

Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

- 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: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## At a glance

Property ID	25130025db	Purchase Price	465.000 EUR
Living Space	ca. 143 m²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.07.2035	Final Energy Demand	117.00 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1977



Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## The property





Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## The property



Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## The property





Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## The property





Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## 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**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Speyer



Höchstnote für

## von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

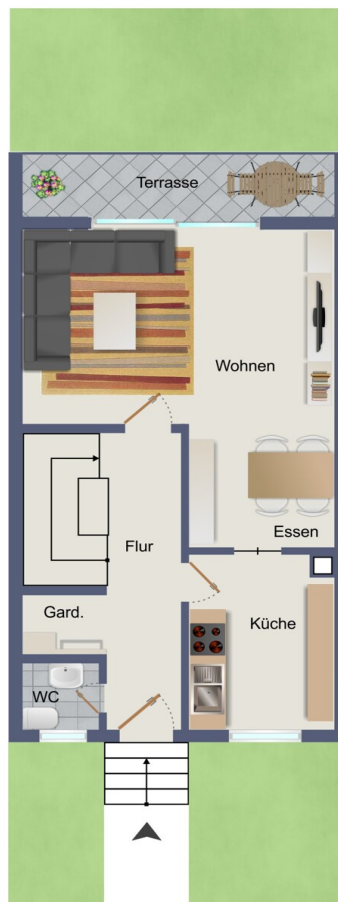
Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## The property

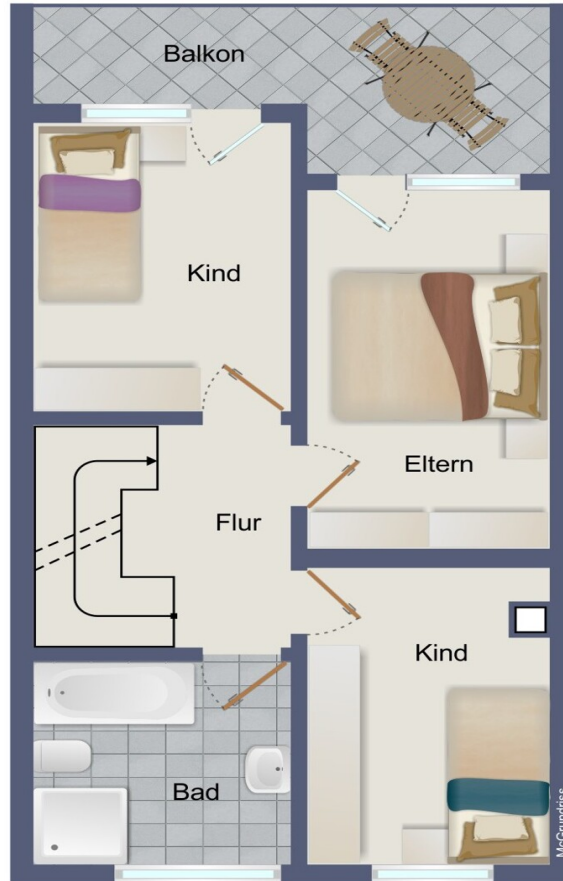


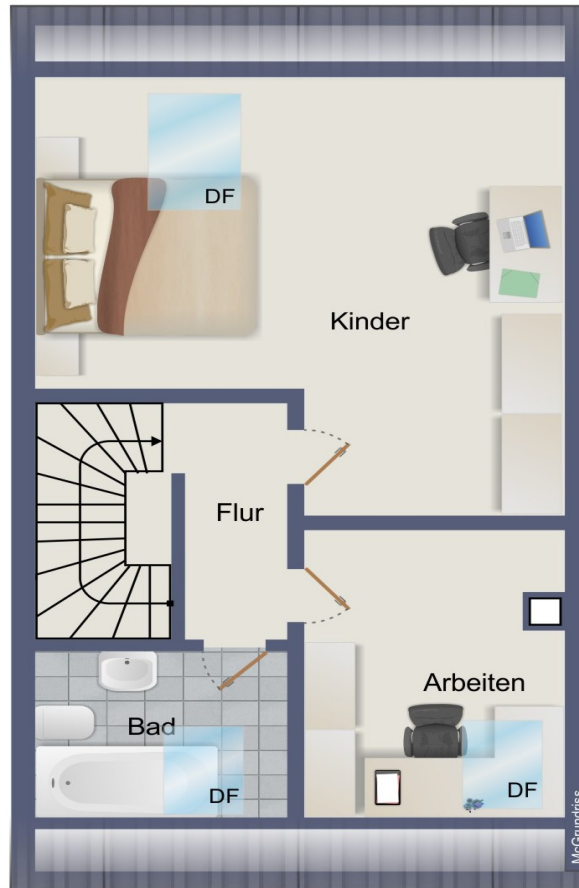
Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

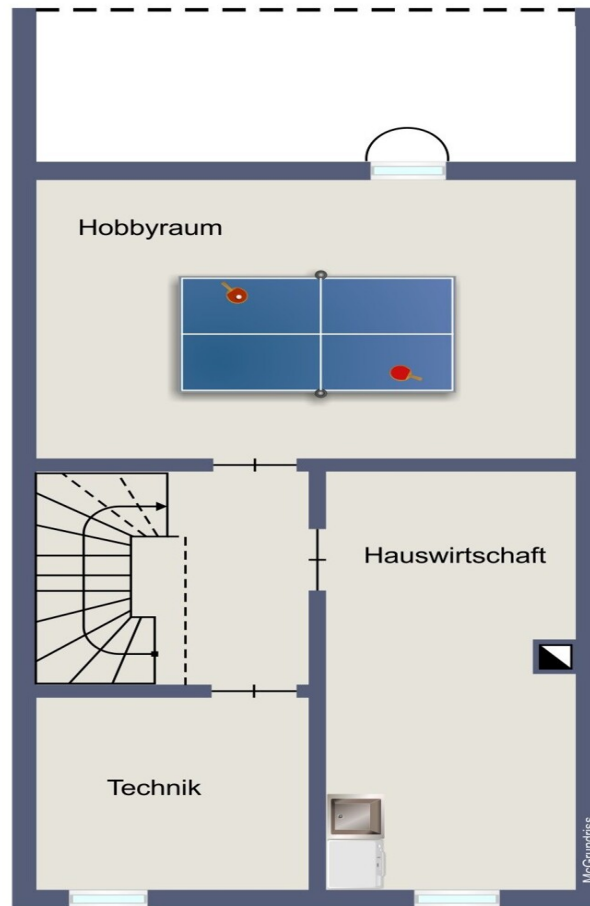
## Floor plans











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: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## A first impression

Your personal dream home awaits in this beautiful terraced house in a desirable residential area of Speyer. Six rooms, spread across approximately 144 square meters of living space, offer ample room for your family. The property has been continuously renovated since 2005, with the attic conversion completed in 2000. A well-maintained front garden welcomes you and your guests to your new home. A few steps lead to the entrance hall with a separate alcove for your wardrobe. From here, you enter the heart of the house: the spacious and open-plan living, cooking, and dining area. The kitchen, complete with a small breakfast bar, features fitted units included in the purchase price, allowing you to prepare meals together and enjoy them in the adjacent dining room with its view of the surrounding greenery. Floor-to-ceiling windows create a welcoming atmosphere in the living room, while the wood-burning stove provides cozy warmth on cold winter days. A guest WC completes the layout on this level. An open staircase leads to the upper floor. Here you have three rooms at your disposal, which you can furnish according to your needs as bedrooms, children's rooms, or offices. Two of the rooms also offer access to the large balcony. A bright bathroom with a shower and bathtub is also located on this floor. The attic, converted in 2000, offers two further rooms and a bathroom with a bathtub. The building has a full basement. There you will find a laundry room, storage areas, the utility room, and a spacious hobby room. The garden, which you can access directly from the living area, is well-maintained, was redesigned in 2015, and provides a relaxing space for the whole family – a paradise for gardening enthusiasts and children. On the covered terrace, which was renovated in 2017, you can enjoy time with friends on balmy summer evenings. A garage for your vehicles is located just a few meters from the house and completes the offering.

Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Details of amenities

- sechs Zimmer
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- Nachtspeicheröfen
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- ausgebautes Dachgeschoss
- Keller mit Waschküche, Technikraum und Lagerfläche
- gepflegter Garten mit überdachter Terrasse

Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen:

2000: Erneuerung aller Bäder (inkl. Gäste-WC), Dachausbau, neuer Boden im Keller

2008: Installation Holzofen und Austausch der Heizkörper

2011: Vorgarten neu gepflastert und angelegt

2010-2014: Austausch sämtlicher Fenster

2014: Austausch aller Innentüren

2015: Garten neu angelegt

2016: Vinyl-Laminat im kompletten OG und DG verlegt (außer Bäder)

2017: Erneuerung der Terrasse

Property ID: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## 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: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## 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)