

Speyer – Nord

# Amplia casa unifamiliar con dos baños y un agradable jardín.

Número de propiedad: 25130025db



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

PRECIO DE COMPRA: 465.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 220 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## De un vistazo

Número de propiedad	25130025db
Superficie habitable	ca. 143 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	465.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	27.07.2035	Demanda de energía final	117.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1977



Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La propiedad





Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La propiedad





Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La propiedad





Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La propiedad

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

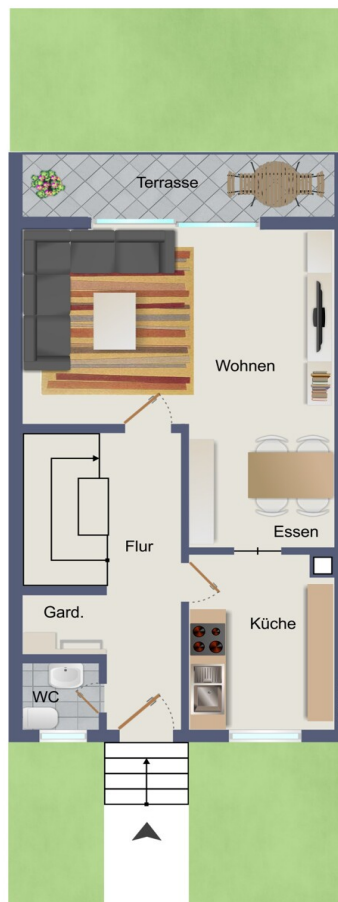
Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La propiedad

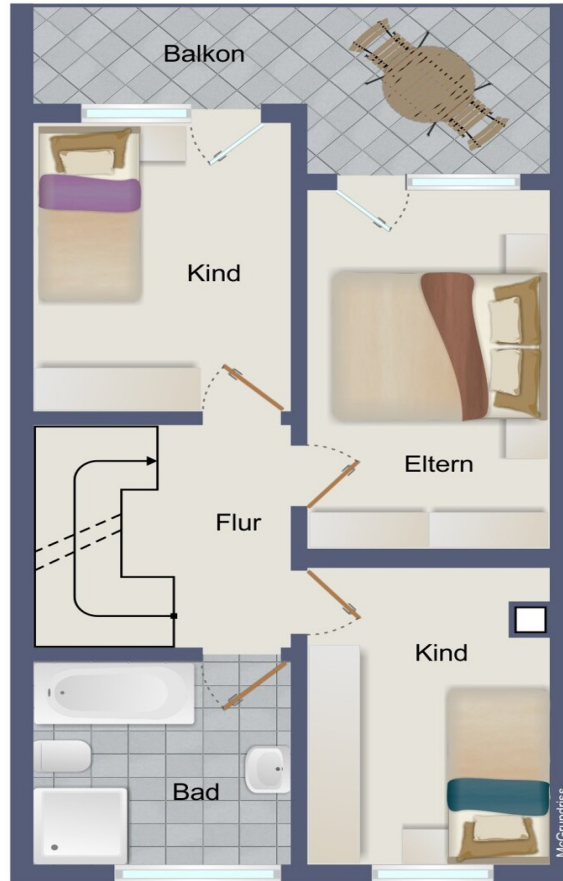


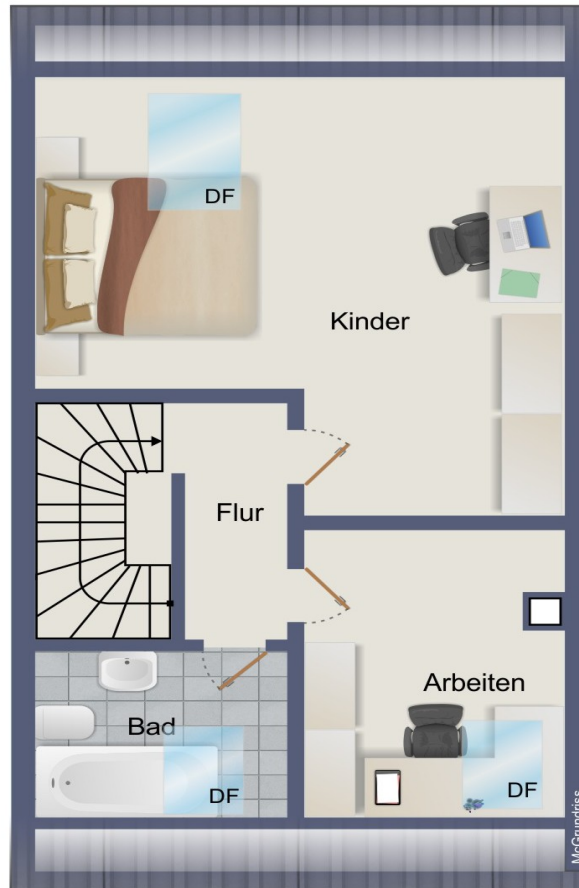
Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

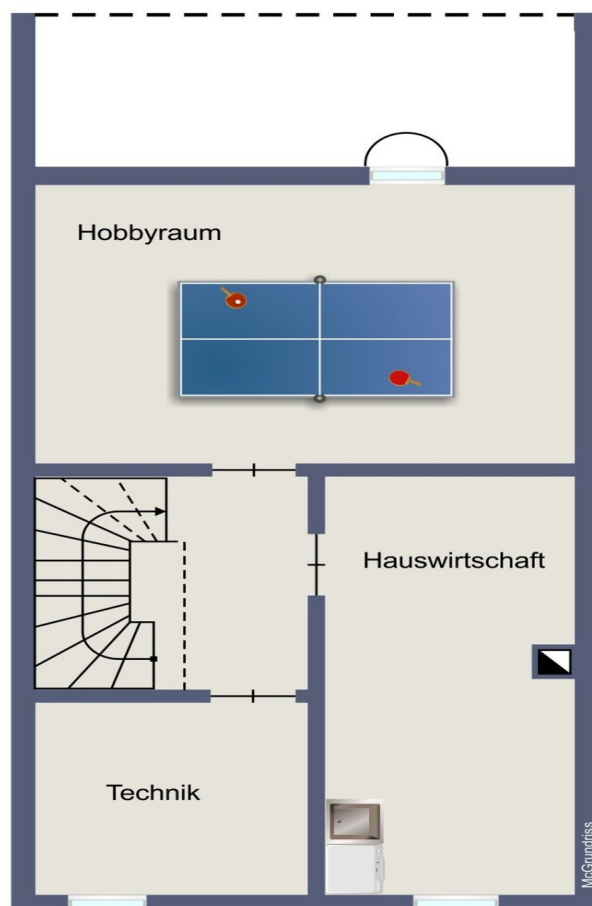
## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Una primera impresión

La casa de sus sueños le espera en esta preciosa casa adosada en una codiciada zona residencial de Speyer. Seis habitaciones, distribuidas en aproximadamente 144 metros cuadrados, ofrecen amplio espacio para su familia. La propiedad ha sido renovada continuamente desde 2005, y la conversión del ático se completó en el año 2000. Un cuidado jardín delantero les da la bienvenida a usted y a sus invitados a su nuevo hogar. Unos pocos escalones conducen al recibidor con un espacio separado para el armario. Desde aquí, se accede al corazón de la casa: la espaciosa y diáfana sala de estar, cocina y comedor. La cocina, con una pequeña barra americana, cuenta con muebles empotrados incluidos en el precio de compra, lo que les permite preparar comidas juntos y disfrutarlas en el comedor contiguo con vistas a la vegetación circundante. Los ventanales crean un ambiente acogedor en el salón, mientras que la estufa de leña proporciona un calor acogedor en los fríos días de invierno. Un aseo de cortesía completa la distribución en esta planta. Una escalera abierta conduce a la planta superior. Aquí tiene tres habitaciones a su disposición, que puede amueblar según sus necesidades como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Dos de las habitaciones también tienen acceso a un amplio balcón. En esta planta también se encuentra un luminoso baño con ducha y bañera. El ático, reformado en el año 2000, ofrece dos habitaciones más y un baño con bañera. El edificio cuenta con un sótano completo. Allí encontrará un lavadero, trasteros, un cuarto de servicio y una espaciosa sala de ocio. El jardín, al que se accede directamente desde el salón, está bien cuidado y fue rediseñado en 2015, ofreciendo un espacio de relax para toda la familia: un paraíso para los amantes de la jardinería y los niños. En la terraza cubierta, reformada en 2017, podrá disfrutar de tiempo con amigos en las cálidas tardes de verano. Un garaje para sus vehículos se encuentra a pocos metros de la casa y completa la oferta.

Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Detalles de los servicios

- sechs Zimmer
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- Nachtspeicheröfen
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- ausgebauten 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

**Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord**

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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