

Speyer – Mitte

# Appartement en duplex avec deux places de parking, chauffage individuel et loggia

CODE DU BIEN: 25130012\_dp



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

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25130012_dp
Surface habitable	ca. 123 m²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	250.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.43 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

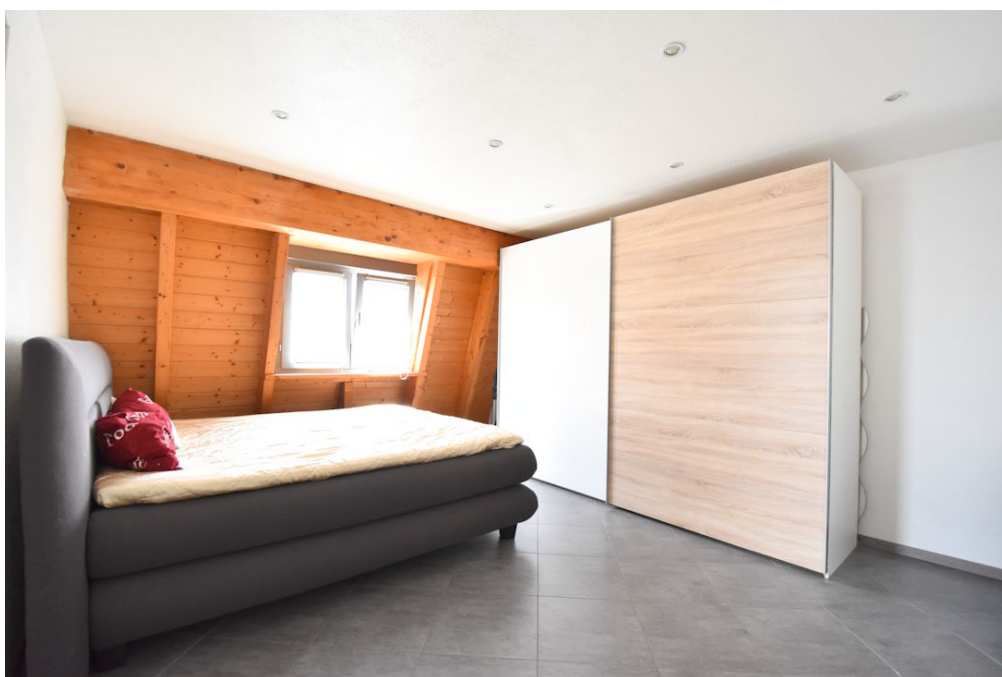
## La propriété





CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

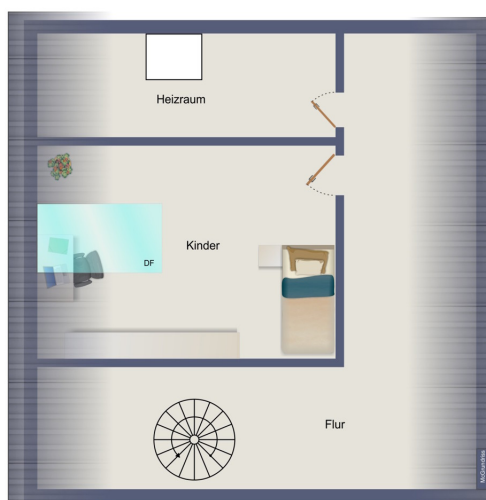
T. 06232 - 877 139 0

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



CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte**

## Une première impression

Votre nouvel appartement se situe au deuxième étage d'un petit immeuble bien entretenu à Speyer. Un escalier extérieur partiellement couvert mène à votre loggia, qui donne accès à votre penthouse d'environ 123 m<sup>2</sup>. Vous y découvrirez un vaste séjour/salle à manger ouvert sur une cuisine américaine équipée, incluse dans le prix d'achat. Les poutres apparentes créent une ambiance chaleureuse, idéale pour se détendre après une longue journée. Deux pièces supplémentaires peuvent être aménagées en chambres ou en bureaux, selon vos besoins. La salle de bains lumineuse est équipée d'une douche, d'une baignoire et d'une double vasque, et comprend les branchements pour lave-linge et sèche-linge. Un WC complète cet étage. En 2013, un espace supplémentaire et des rangements ont été créés dans les combles grâce à l'ajout d'une mezzanine. Des volets roulants électriques ont été installés à toutes les fenêtres, et une grande antenne parabolique compatible avec les chaînes Hotbird et Astra est incluse. Deux places de parking privatives dans la cour vous offrent un stationnement pratique.

CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

## Détails des commodités

- teilweise überdachter Außenzugang
- großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- offener Kochbereich, Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Drei Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Badezimmer
- Gäste-WC
- Lagerfläche im Dachgeschoss
- elektrische Rollläden
- eigene Gas-Etagenheizung
- Fußbodenheizung (außer Dachgeschoss)
- große SAT-Anlage für Empfang von Hotbird und Astra
- zwei Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte**

## Tout sur l'emplacement

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. 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 ein Flug- und Yachthafen.

CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
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.



CODE DU BIEN: 25130012\_dp - 67346 Speyer – Mitte

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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