

Speyer – Binsfeld

## Une opportunité rare à Speyer-Haus, dans la zone de loisirs de Binsfeld.

**CODE DU BIEN: 25130033sI**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 410 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

- 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: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld**

## En un coup d'œil

|                        |                       |                              |   |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25130033sl            | Prix d'achat                 | 325.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 71 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Pièces                 | 2                     | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 1                     | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 1                     | Surface de plancher          | ca. 11 m <sup>2</sup>   |
| Année de construction  | 1979                  | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine  |
| Place de stationnement | 1 x Garage            |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Huile                |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 04.09.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 213.50 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide  | Classement énergétique                                | G                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1979                                  |

CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

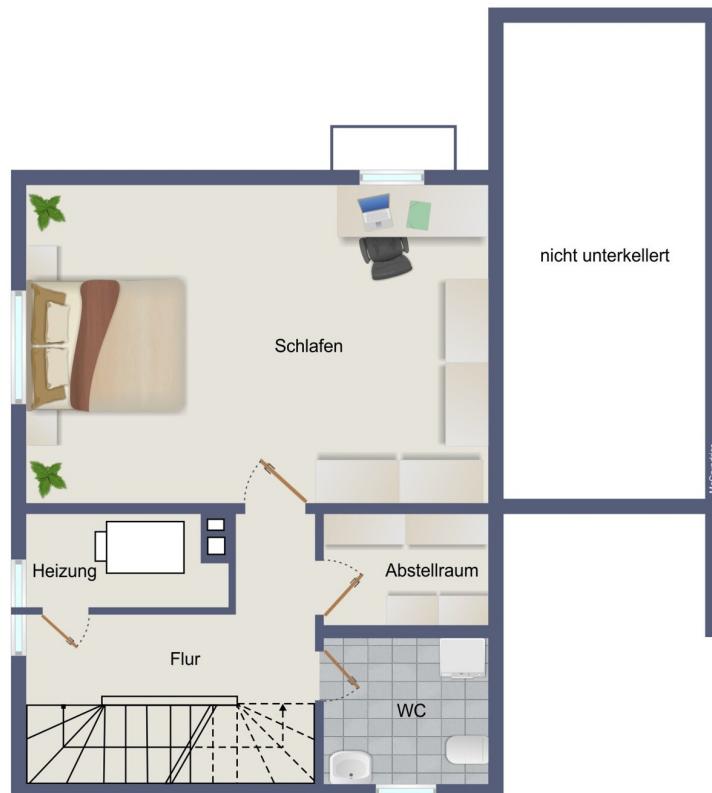
T. 06232 - 877 139 0

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

CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## 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: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld**

## Une première impression

Si vous recherchez un havre de paix en pleine nature, à proximité de l'eau, cette propriété, située directement au bord du lac dans le quartier prisé de Speyer Binsfeld, est un véritable bijou. Quelques marches vous mènent à un hall d'entrée spacieux, idéal pour votre dressing. De là, vous accédez au séjour/salle à manger, lumineux et accueillant grâce à ses baies vitrées, qui s'ouvre sur la terrasse. Une cuisine équipée et une salle de bains avec baignoire complètent ce niveau, offrant une surface habitable totale d'environ 41,55 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. Le sous-sol aménagé offre 29,90 m<sup>2</sup> supplémentaires, bien que non comptabilisés comme surface habitable. Après la libération de la chambre, des problèmes d'humidité et de moisissures ont été constatés sur les murs, nécessitant des travaux. Un WC, un débarras et une chaufferie complètent le rez-de-chaussée. Le point fort de cette propriété est sans conteste son emplacement : que vous profitiez de la vue imprenable sur le lac et votre jardin depuis votre terrasse lors des douces soirées d'été, ou que vous veniez vous rafraîchir dans l'eau à deux pas par temps chaud, vous trouverez ici détente et loisirs à tout moment. La maison est chauffée par un système de chauffage central au fioul, qui nécessiterait un remplacement. Dans l'ensemble, la propriété a besoin d'être rénovée. Un garage est à votre disposition pour vos véhicules, et il y a également de la place pour un camping-car dans l'allée.

**CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld**

## Détails des commodités

- einmalige Lage am See
- Einbauküche
- ausgebautes Untergeschoss
- Bad und Gäste-WC
- Abstellraum
- Terrasse mit Seeblick
- Garten mit gewachsenem Bestand
- Gartenpumpe
- Garage
- Hoffläche mit Abstellmöglichkeit für ein Wohnmobil

**CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld**

## Tout sur l'emplacement

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. Kulturgeisternten 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 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.

**CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 213.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld**

## 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)