

Speyer – Altstadt

## Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Innenstadtlage von Speyer

????????? ??????????: 24130050dp

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

????? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 305,68 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 230 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

?? ??? ?????

????????? ??????????	24130050dp
???????????	ca. 305,68 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	10
?????????? ???	8
???????????	
???????????	7
???? ??????????????	1983

????? ????????	649.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????????	ca. 166 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????????

????????? ??????????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	116.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	17.11.2034	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1930
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

?? ???????



????????? ?????????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

?? ???????



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)

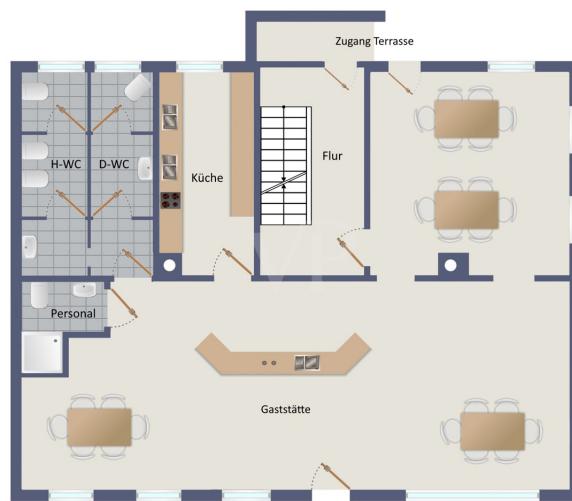
???????? ?????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

?? ???????



????????? ?????????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

???????





????? ? ??????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ?? ?????? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ?????????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## ??? ????? ??????????

Diese Wohn- und Gewerbeimmobilie im Herzen von Speyer bietet eine ideale Kombination aus langfristiger Mietrendite und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit. Ob für Investoren oder als Eigennutzung mit Teilvermietung - das Objekt überzeugt durch seine attraktive Lage und durchdachte Raumaufteilung.

### Erdgeschoss

- Gewerbefläche, leerstehend
- Eigene Gas-Etagenheizung
- ca. 102m<sup>2</sup> Nutzfläche

### 1. Obergeschoss

- Fünf 1-Zimmer- Apartments
- je mit Küchenzeile und Badezimmer mit Dusche
- Laminatböden im Wohnbereich
- Einbau zwei neuer Gasthermen in 2013
- ca. 104,61m<sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche

### Dachgeschoss

- 3-Zimmer-Wohnung mit Badezimmer und Küche
- 2-Zimmer-Wohnung mit Badezimmer und Küche
- 2016: Einbau neue Gastherme
- ca. 98,22m<sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche

Die Gesamt-Kaltmieteinnahmen bei Vollvermietung liegen bei ca. 43.000 Euro p.a.

????????? ?????????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## ???????????????? ??? ???????

- gute Innenstadtlage in Speyer
- Gewerbefläche im Erdgeschoss, derzeit leerstehend
- Fünf Wohneinheiten im 1. Obergeschoss
- Zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss
- 2013: Einbau zwei neuer Gas-Thermen im 1. OG
- 2016: Einbau neue Gas-Therme im DG
- Gesamt-Kaltmiete bei Vollvermietung: ca. 43.000 Euro p.a.

???????? ?????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## ??? ??? ??? ?????????

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. 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 ein Flug- und Yachthafen.

???????? ?????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 116.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

????????? ??????????: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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