

Speyer – Binsfeld

# Ritka lehetőség a Speyer-Hausban, a Binsfeld üdülőövezetben

VP azonosító: 25130033sl



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

VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 71 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2 • FÖLDTERÜLET: 410 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## Áttekintés

VP azonosító	25130033sl
Hasznos lakótér	ca. 71 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1979
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	325.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 11 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	213.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979



VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld**

## Az első benyomás

Ha értékeli a természet ölelésében és a vízparton eltöltött békét, akkor ez az ingatlan, amely közvetlenül a tóparton, a népszerű Speyer Binsfeld területben található, igazi gyöngyszem. Új otthonába néhány lépcsőn keresztül jut be a folyosóra, ahol helyet kap a gardróbja. Innen juthat a nappaliba és étkezőbe, amely a padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően világos és hívogató, és ahonnan a teraszra is ki lehet jutni. Ezen a szinten egy beépített konyha és egy kádas fürdőszoba teszi teljessé az elrendezést, így a földszint összesen körülbelül 41,55 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik. Az alagsort átalakították, és további 29,90 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál, bár ez hivatalosan nem lakótérként van nyilvántartva. A hálószoba kiürítése után megnövekedett nedvességszintet és penészt fedeztek fel a falakon, amelyek figyelmet igényeltek. A földszinten egy WC, egy tárolóhelyiség és egy kazánház is található. Az ingatlan fénypontja kétségtelenül a fekvése: akár a teraszon üldögélve élvezi a tóra és a kertre nyíló csodálatos kilátást a kellemes estéken, akár a forró napokon a pár lépésnyire lévő vízben keres felfrissülést – itt bármikor megtalálja a kikapcsolódást és a kikapcsolódást. A házat olajtűzelésű központi fűtés fut, amelyet cserélni kellene. Összességében az ingatlan felújításra szorul. Garázs áll rendelkezésre a járművek számára, és a kocsifelhajtón egy lakóautónak is van hely.



VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld**

## Minden a helyszínról

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 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.

VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 213.50 kwh/(m²\*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 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.



VP azonosító: 25130033sl - 67346 Speyer – Binsfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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