

Speyer – Nord

## Tágas, különálló ház két fürdoszobával és kellemes kerttel

VP azonosító: 25130025db

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 465.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 220 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

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

VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Áttekintés

VP azonosító	25130025db	Vételár	465.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 143 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2017
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1977		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.07.2035	Teljes energiaigény	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Elektromosság	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## 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)

**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

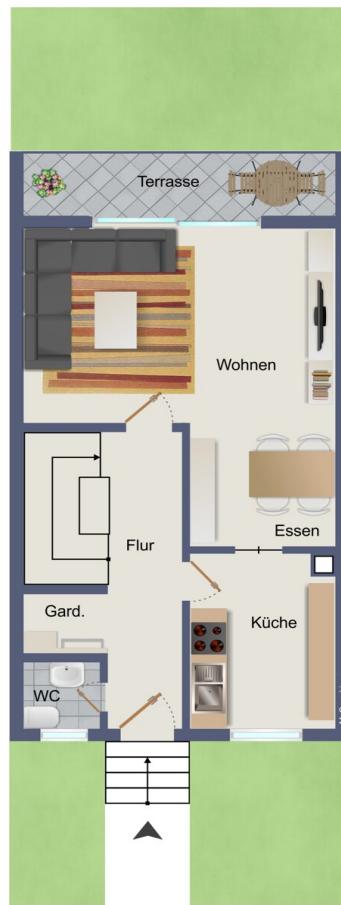
VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Az ingatlan

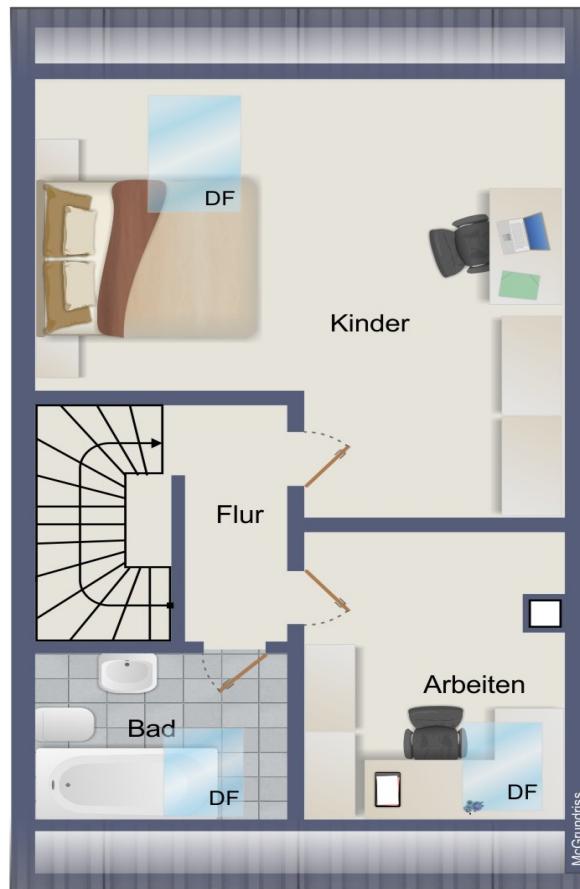


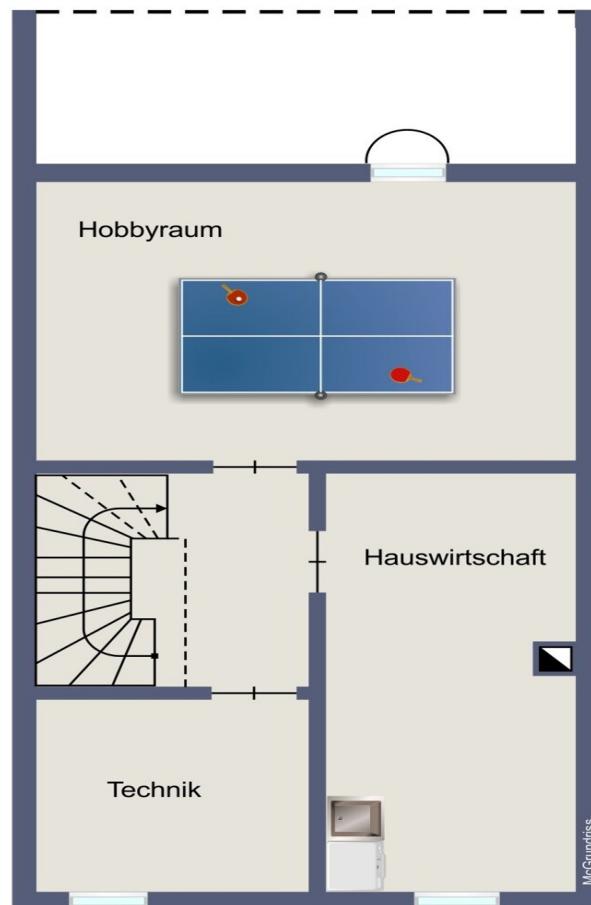
VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord**

## Az elso benyomás

Álmai otthona várja Önt ebben a gyönyörű sorházban Speyer kívánatos lakóövezetében. Hat szoba, körülbelül 144 négyzetméternyi lakótérrel, boséges helyet kínál családja számára. Az ingatlant 2005 óta folyamatosan felújították, a tetötér átalakítása 2000-ben fejezódött be. Egy gondozott elokert fogadja Önt és vendégeit új otthonában. Néhány lépcsofok vezet az eloszobába, ahol külön szekrény található. Innen juthat be a ház szívébe: a tágas és nyitott nappaliba, fozo-étkezobe. A konyha, egy kis reggelizopulttal, beépített konyhai eszközökkel rendelkezik, amelyek benne vannak a vételárban, így együtt fozhetnek, és a szomszédos étkezoben élvezhetik az ételeket, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldre. A padlótól a mennyezetig éró ablakok barátságos légkört teremtenek a nappaliban, míg a fatüzelésű kályha kellemes meleget biztosít a hideg téli napokon. Egy vendég-WC teszi teljessé az elrendezést ezen a szinten. Egy nyitott lépcso vezet az emeletre. Három szoba áll rendelkezésére, melyeket igényei szerint berendezhet hálószobának, gyerekszobának vagy irodának. Két szobából a nagy erkélyre is ki lehet jutni. Ezen a szinten található egy világos, zuhanyzós és kádas fürdoszoba is. A 2000-ben átalakított tetötér további két szobát és egy kádas fürdoszobát kínál. Az épülethez teljes pince tartozik. Itt található egy mosókonyha, tárolók, a háztartási helyiségek és egy tágas hobbiszoba. A nappaliból közvetlenül megközelíthető kert gondozott, 2015-ben lett átalakítva, és pihentető helyet biztosít az egész család számára – paradicsom a kertészkedés szerelmeseinek és a gyereknek. A 2017-ben felújított fedett teraszon kellemes nyári estéken élvezheti az időt barátaival. A háztól minden össze néhány méterre található garázs teszi teljessé az ajánlatot.

VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

**VP azonosító: 25130025db - 67346 Speyer – Nord**

## 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 felelősségteljesítéséhez

---

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