

Speyer – Altstadt

# Edificio residenziale e commerciale in una posizione attraente nel centro di Spira

Codice oggetto: 24130050dp



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 305,68 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 230 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 24130050dp                |
| Superficie netta    | ca. 305,68 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 10                        |
| Camere da letto     | 8                         |
| Bagni               | 7                         |
| Anno di costruzione | 1983                      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 649.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 166 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 116.50 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.11.2034    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1930                                |

Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## La proprietà



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)

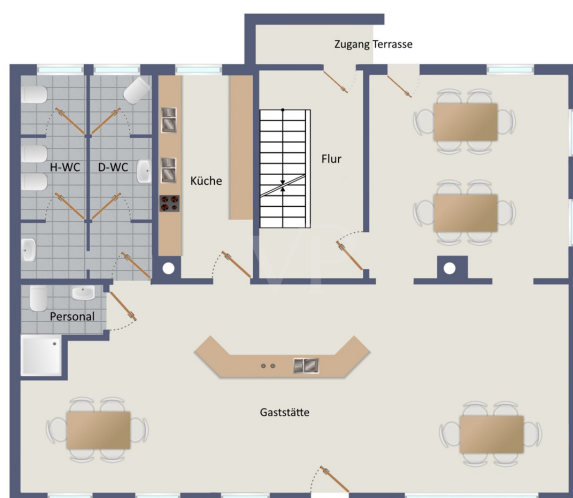
Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## Una prima impressione

Questa proprietà a uso misto nel cuore di Spira offre una combinazione ideale di rendita da locazione a lungo termine e opzioni di utilizzo versatili. Che si tratti di investitori o di proprietari con affitto parziale, la proprietà colpisce per la sua posizione attraente e la disposizione ben progettata. Piano terra: spazio commerciale, attualmente libero; riscaldamento centralizzato a gas individuale; circa 102 m<sup>2</sup> di superficie utile. Primo piano: cinque monolocali, ciascuno con angolo cottura e bagno con doccia; pavimenti in laminato nelle zone giorno; due nuove caldaie a gas installate nel 2013; circa 104,61 m<sup>2</sup> di superficie abitabile totale. Mansarda: trilocale con bagno e cucina; bilocale con bagno e cucina; nuova caldaia a gas installata nel 2016; circa 98,22 m<sup>2</sup> di superficie abitabile totale. Il reddito netto totale da locazione a piena locazione è di circa 43.000 € all'anno.

Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24130050dp - 67346 Speyer – Altstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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