

Speyer – Nord

# Ampia casa indipendente con due bagni e un piacevole giardino

Codice oggetto: 25130025db



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

PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 220 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

- 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: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25130025db  |
| Superficie netta    | ca. 143 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1977        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                                    |                                                                     |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 465.000 EUR                                                         |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                            |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                              |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                           |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.07.2035  | Consumo energetico                                    | 117.00 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                             |

Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

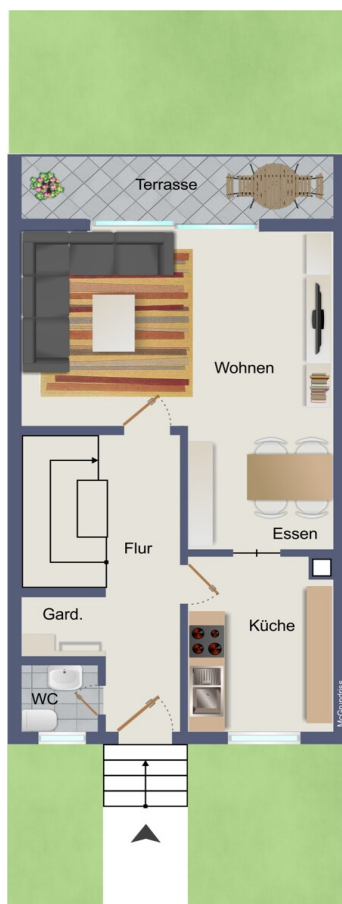
Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## La proprietà

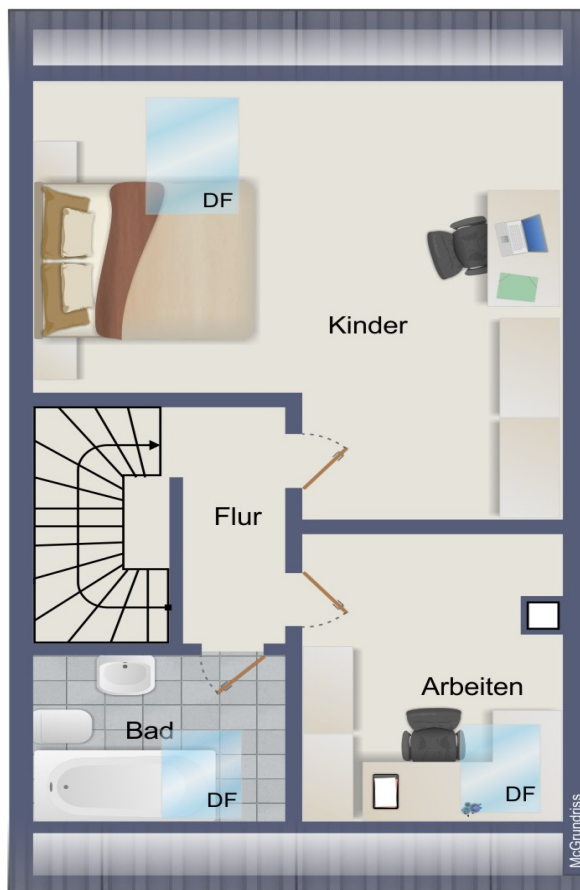


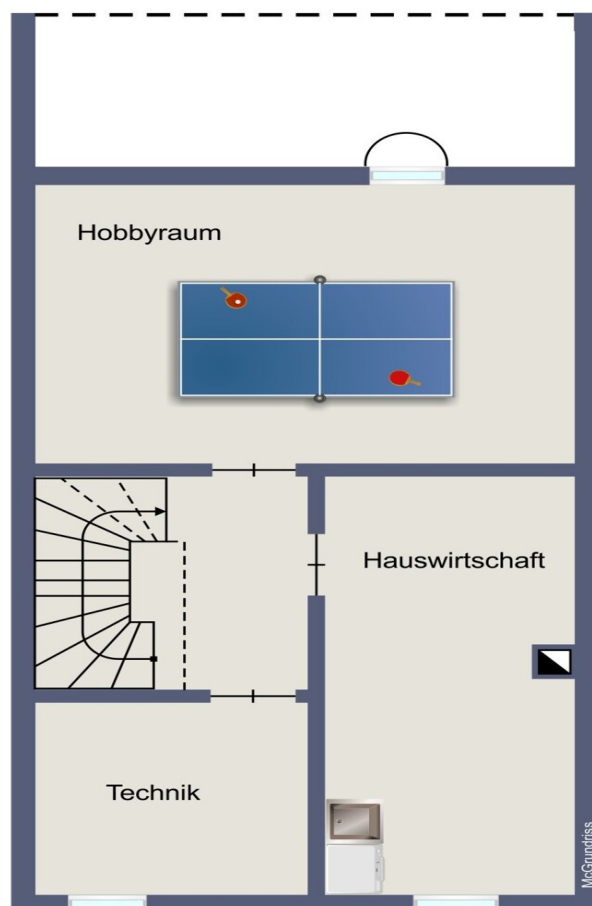
Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## 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: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Una prima impressione

La casa dei vostri sogni vi aspetta in questa splendida casa a schiera in una ricercata zona residenziale di Spira. Sei stanze, distribuite su circa 144 metri quadrati di superficie abitabile, offrono ampio spazio per la vostra famiglia. L'immobile è stato oggetto di continui lavori di ristrutturazione dal 2005, con la conversione della mansarda completata nel 2000. Un giardino anteriore ben curato accoglie voi e i vostri ospiti nella vostra nuova casa. Pochi gradini conducono all'ingresso con una nicchia separata per il guardaroba. Da qui si accede al cuore della casa: l'ampia zona giorno open space con cucina e sala da pranzo. La cucina, completa di un piccolo bancone per la colazione, dispone di mobili su misura inclusi nel prezzo di acquisto, che vi permettono di preparare i pasti insieme e di gustarli nell'adiacente sala da pranzo con vista sul verde circostante. Le finestre a tutta altezza creano un'atmosfera accogliente nel soggiorno, mentre la stufa a legna offre un piacevole tepore nelle fredde giornate invernali. Un bagno per gli ospiti completa la disposizione di questo piano. Una scala a vista conduce al piano superiore. Qui avrete a disposizione tre stanze, che potrete arredare a seconda delle vostre esigenze come camere da letto, camerette o uffici. Due delle stanze offrono anche l'accesso all'ampio balcone. Su questo piano si trova anche un luminoso bagno con doccia e vasca. La mansarda, ristrutturata nel 2000, offre altre due stanze e un bagno con vasca. L'edificio dispone di un seminterrato completo. Qui troverete una lavanderia, ripostigli, la lavanderia e un'ampia sala hobby. Il giardino, a cui si accede direttamente dalla zona giorno, è ben curato, è stato ristrutturato nel 2015 e offre uno spazio relax per tutta la famiglia: un paradiso per gli amanti del giardinaggio e per i bambini. Sulla terrazza coperta, ristrutturata nel 2017, potrete trascorrere momenti in compagnia nelle miti serate estive. Un garage per i vostri veicoli si trova a pochi metri dalla casa e completa l'offerta.

Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Tutto sulla posizione

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 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 einen Flug- und Yachthafen.

Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25130025db - 67346 Speyer – Nord

## 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)