

Speyer - Mitte

# Moderne und altersgerechte Wohnung mit hochwertiger Einbauküche, Terrasse und Tiefgarage

Número da propriedade: 25130042\_dp



Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut  
IM 2021: 4.200 Makler

HR F 01/23  
GCS/HR/HR/HR/HR

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

PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 160,01 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25130042\_\_dp - 67346 Speyer - Mitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25130042\_\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Numa vista geral

Número da propriedade	25130042__dp	Preço de compra	795.000 EUR
Área	ca. 160,01 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2016	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.09.2026	Classificação energética	A
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## O imóvel

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  
WOHNEN**

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Número da propriedade: 25130042\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25130042\_\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

## Uma primeira impressão

Im Herzen von Speyer entstand 2015 das Marienheim: nur wenige Gehminuten von der Fußgängerzone und der schönen Altstadt entfernt wurde hier ein Bauprojekt in modernster Bauweise umgesetzt. Diese altersgerechte Erdgeschosswohnung bietet Ihnen drei Zimmer verteilt auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang zu allen Stockwerken des gepflegten Mehrfamilienhauses.

Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen langen Flur mit separatem Garderobenbereich, der Sie direkt in den großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich mit Küche führt. Die ästhetisch ansprechend gestaltete Einbauküche wurde von einem Schreiner aus Eichenholz handgefertigt und ist mit hochwertigen Einbaugeräten der Firma Gaggenau und einem Weinschrank ausgestattet. Schwarze Oberflächen schaffen eine edle Optik, das Kochfeld auf der Insel ist eine Spezialanfertigung der Firma Bora und wurde nur wenige Male verkauft. Für Vorräte und Haushaltsgeräte schafft ein angrenzender Hauswirtschaftsraum zusätzliche Fläche. Bodentiefe Fenster bringen viel Licht in den ganzen Bereich und ermöglichen den Zugang zur Terrasse, wo Sie sich nach einem langen Tag entspannen können.

Durch räumliche Anpassung bereits in der Bauphase entstand das große Schlafzimmer mit Ankleidebereich und einem Bad en Suite. Eine Badewanne, ein breites Waschbecken und eine geräumige Dusche stehen Ihnen in Ihrer privaten Wellness-Oase zur Verfügung. Ein Gäste-WC mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner - ebenfalls eingefasst in handgefertigte Einbaumöbel - vervollständigt den Grundriss.

Stilvoller Eichenholzparkett im ganzen Wohnbereich und eine Fußbodenheizung schaffen eine warme und behagliche Atmosphäre. Elektrische Rollläden, eine Be-

und Entlüftungsanlage und Klimageräte sorgen für Komfort und ein angenehmes Raumklima.

Ihren Pkw parken Sie bequem auf einem der beiden hauseigenen Tiefgaragenplätze, Auch Ihre Fahrräder finden auf Ihren beiden Stellplätzen im Fahrradkeller Platz.

**Número da propriedade: 25130042\_\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

## Detalhes do equipamento

- altersgerechte Erdgeschosswohnung
- Eichenparkett im Wohnbereich
- Teppichboden im Schlafzimmer und der Ankleide
- hochwertige Armaturen und Materialien
- schreinergefertigte Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Klimaanlage
- Be- und Entlüftungsanlage
- elektrische Rollläden
- exklusive, handgefertigte Einbaumöbel
- Terrasse
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- Fahrradraum mit eigenen Stellplätzen
- Aufzug über alle Etagen
- seniorengerecht, barrierefrei

**Número da propriedade: 25130042\_\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

## Tudo sobre a localização

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. Kulturbegeisterten 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.

**Número da propriedade: 25130042\_\_dp - 67346 Speyer - Mitte**

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25130042\_\_dp - 67346 Speyer - Mitte

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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