

Speyer – Süd

# Stadtnah wohnen im Zweifamilienhaus - mit eigenem Garten und Platz für die Familie

Objektnummer: 25130020\_dp



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25130020_dp              |
| Wohnfläche   | ca. 126,9 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1959                     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 425.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Maisonette                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 12 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 154.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.06.2035    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Die Immobilie

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Speyer



Höchstnote für

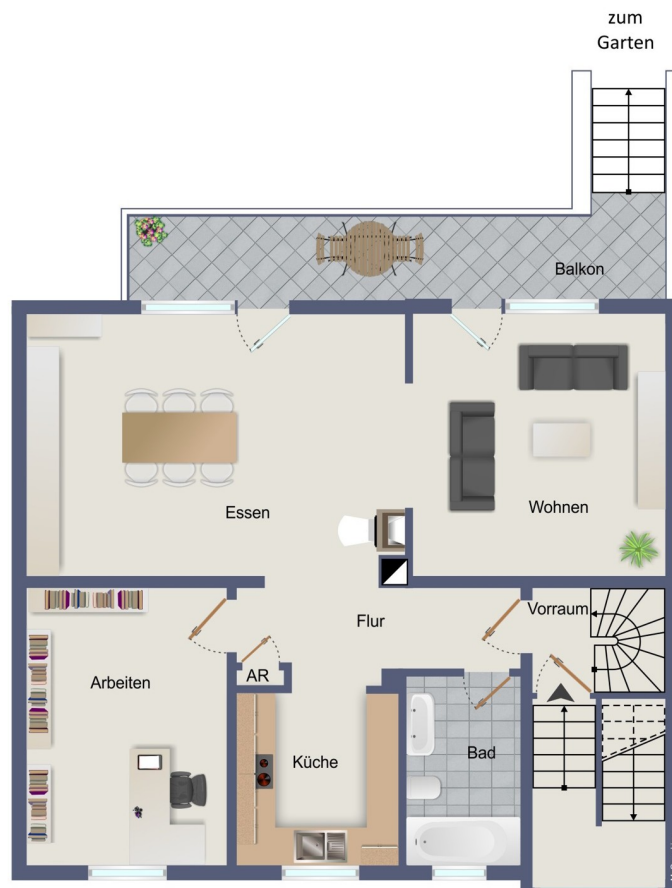
## von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem gepflegten 2-Parteinhaus in Speyer. Die Maisonettewohnung bietet Ihnen mit fünf Zimmern Platz zur Ausgestaltung Ihres Eigenheims.

Sie betreten die Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses über einen kleinen Vorraum, der Sie in den Flur führt. Linker Hand befindet sich halb offen die moderne Einbauküche, die im Kaufpreis bereits enthalten ist und mit genügend Arbeitsfläche und Stauraum überzeugt. Herzstück ist der große und offene Wohn-Essbereich der sich dank Zugang zum Balkon hell und freundlich präsentiert. Parkettböden schaffen eine heimelige Atmosphäre, ein Kaminofen sorgt im Winter für behagliche Wärme. Ein Arbeitszimmer und ein Wannenbad mit Tageslicht (2008/09 saniert) komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei große Schlafzimmer sowie ein Badezimmer ausgestattet mit Dusche und Tageslicht zur Verfügung. 2015 wurden zwei Gauben eingebaut, sowie Dachdämmung, Elektrik und Badezimmer erneuert.

Waschmaschine und Trockner bringen Sie im gemeinschaftlichen Waschküche im Untergeschoss unter. Ein eigener Kellerraum schafft zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Besonderes Highlight ist der zur Wohnung zugehörige Garten mit überdachter Terrasse, den sie direkt vom Balkon aus erreichen. Hier können sie nach einem langen Tag die Seele baumeln lassen und Ihre Freizeit mit der Familie und den Freunden genießen.

Parkmöglichkeiten sind ausreichend auf der Straße vorhanden.

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Ausstattung und Details

Renovierungsarbeiten:

- 2008/09: Erneuerung Bad im 1. OG
- 2008/09: neue Heizung
- 2015 neue Elektrik, Dachdämmung und Gauben-Einbau
- 2015 Einbau von 3-fach verglasten Fenstern
- 2015 Erneuerung Bad im Dachgeschoss

Ausstattung:

- Maisonette-Wohnung
- offener Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und Parkettboden
- Einbauküche
- 2 Bäder mit Tageslicht
- teilweise Fliegengitter an den Fenstern
- Balkon mit Zugang zum Garten mit Terrasse
- zusätzlich gepachtetes Gartenstück (150 Euro/ p.a.)
- gemeinsamer Waschraum + eigener Kellerraum
- Zweiparteienhaus

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 154.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25130020\_dp - 67346 Speyer – Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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