

Speyer – Altstadt

# Erdgeschosswohnung mit kleinem Garten nahe der Fußgängerzone

CODICE OGGETTO: 25130009\_db



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

CODICE OGGETTO: 25130009\_db - 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: 25130009\_db - 67346 Speyer – Altstadt

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 25130009_db |
| Superficie netta    | ca. 139 m²  |
| Vani                | 3.5         |
| Camere da letto     | 2           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1950        |

|                                   |                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 499.000 EUR                                                            |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2010                                                                   |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                 |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                              |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25130009\_db - 67346 Speyer – Altstadt

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.10.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 151.10 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1950                                |

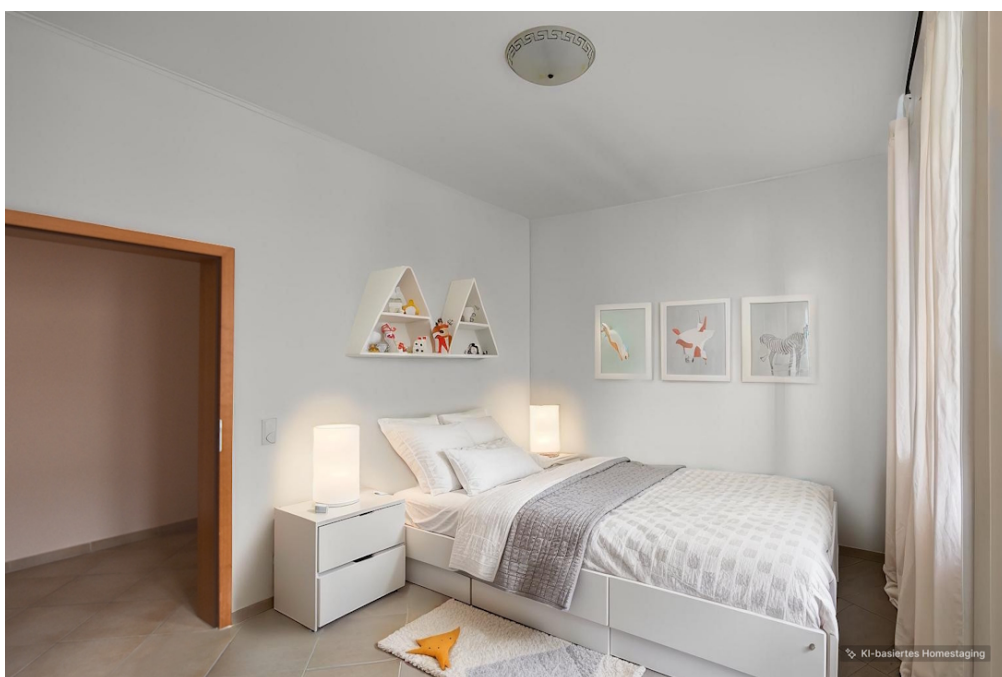
CODICE OGGETTO: 25130009\_db - 67346 Speyer – Altstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130009\_db - 67346 Speyer – Altstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130009\_db - 67346 Speyer – Altstadt

## La proprietà



# 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: 25130009\_db - 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: 25130009\_db - 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: 25130009\_db - 67346 Speyer – Altstadt

## Una prima impressione

Mitten im Herzen der Speyerer Altstadt, aber dennoch ruhig gelegen, befindet sich diese Erdgeschosswohnung, die bald Ihr neues Zuhause sein kann. Die Wohnung wurde 2010 umfangreich saniert und bietet Ihnen 3,5 Zimmer verteilt auf ca. 140m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie betreten die Wohnung über wenige Stufen, hinein in den langen Flur mit Platz für eine Garderobe. Dieser führt Sie in den großzügigen und offen angelegten Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, die im Kaufpreis bereits enthalten ist. Hier verbringen Sie gemütliche Abende mit der ganzen Familie beim gemeinsamen Abendessen mit anschließendem Filmabend. Zwei Schlafzimmer stehen Ihnen zur Verfügung, eines davon mit separater Ankleide. Das große Badezimmer wurde mit einer Badewanne, Dusche und Bidet ausgestattet. Ein Gäste-WC und zwei Abstellräume, die Ihnen Platz für Ihre Vorräte und Lagerfläche bieten, vervollständigen den Grundriss. Highlight ist der kleine Garten, den Sie als Eigentümer der Wohnung exklusiv nutzen dürfen. Hier genießen Sie bei schönem Wetter ihr Sonntagsfrühstück oder lassen nach einem langen Arbeitstag noch entspannt die Seele baumeln. Komplettiert wird das Angebot durch zwei Lagerräume im Keller und einer Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

CODICE OGGETTO: 25130009\_db - 67346 Speyer – Altstadt

## Dettagli dei servizi

- ruhige Altstadtlage
- Erdgeschoss
- großer, offener Wohn-Ess- und Kochbereich
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und Bidet
- Gäste-WC
- kleiner Garten
- zwei Lagerräume im Keller

CODICE OGGETTO: 25130009\_db - 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: 25130009\_db - 67346 Speyer – Altstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 151.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25130009\_db - 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)