

Speyer – Nord

# Geräumiges Einfamilienhaus mit zwei Bädern und Wohlfühlgarten

Objektnummer: 25130025



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 220 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

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

Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25130025                  |
| Wohnfläche   | ca. 143,52 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 495.000 EUR                                                        |
| Haustyp                    | Reihenmittel                                                       |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                               |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                           |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                     |

Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY | Endenergiebedarf            | 117.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.07.2035  | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Elektro     | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## 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

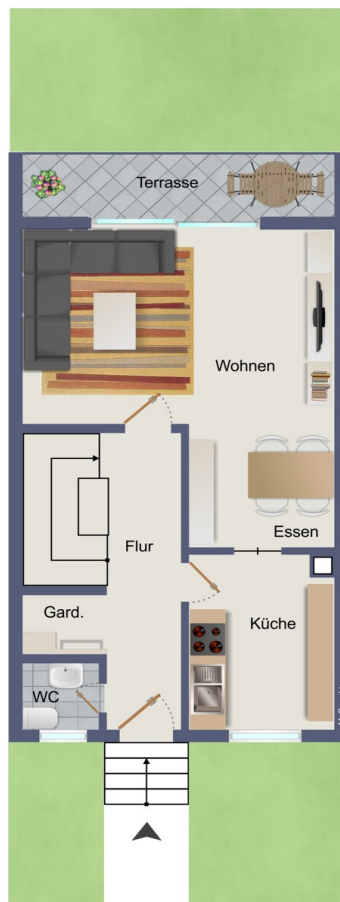
## von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

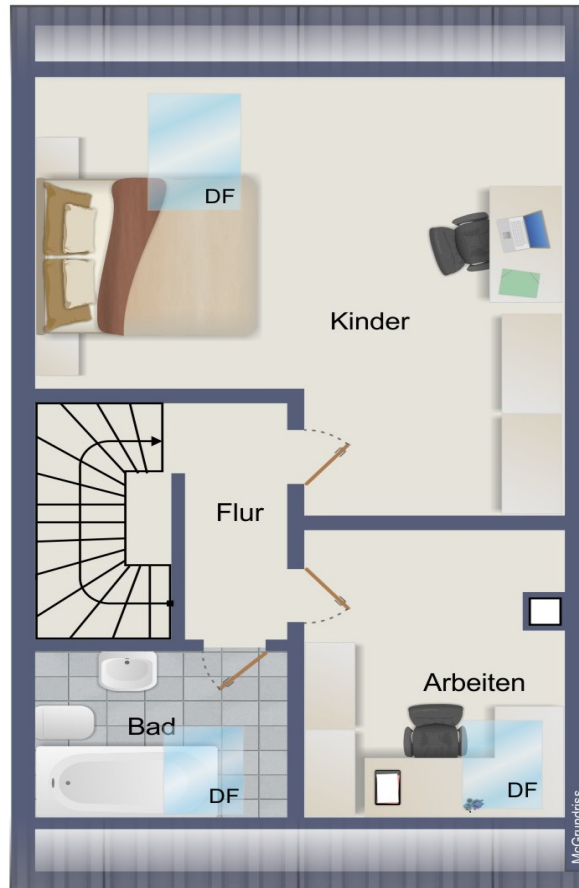
GÜLTIG BIS: 09/25

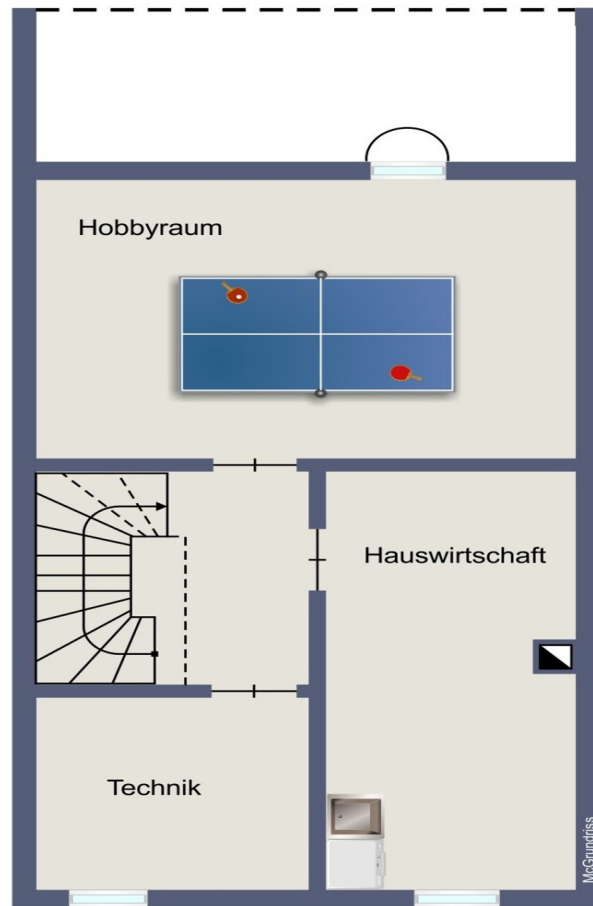
Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## 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: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## Ein erster Eindruck

Ihr persönlicher Wohntraum erfüllt sich in diesem schönen Reihennittelhaus in angenehmer Wohnlage von Speyer. Sechs Zimmer, verteilt auf ca. 143m<sup>2</sup> Wohnfläche, bieten Ihnen Platz für die Familie. Seit 2005 wurde die Immobilie stetig renoviert, 2000 erfolgte der Dachausbau.

Ein gepflegter Vorgarten heißt Sie und Ihre Gäste in Ihrem neuen Zuhause willkommen. Über wenige Stufen betreten Sie zunächst die Diele mit einer separaten Nische für Ihre Garderobe. Von hier gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: den großzügigen und offen angelegten Wohn-, Koch- und Essbereich. In der Küche mit kleiner Sitztheke bereiten Sie in der im Kaufpreis enthaltenen Einbauküche gemeinsam die Mahlzeiten vor, die Sie im angrenzenden Esszimmer mit Blick ins Grüne einnehmen. Das Wohnzimmer erzeugt mit seinen bodentiefen Fenstern eine freundliche Atmosphäre, der Kaminofen spendet an kalten Wintertagen behagliche Wärme. Ein Gäste-WC komplettiert den Grundriss auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine offene Treppe. Hier stehen Ihnen drei Räume zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten können. Zwei der Räume bieten zudem Zugang auf den großen Balkon. Ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Das im Jahr 2000 ausgebaut Dachgeschoss hält noch zwei weitere Zimmer und ein Wannenbad für Sie bereit.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Dort finden Sie neben einer Waschküche, Lagerflächen und einem Technikbereich auch einen geräumigen Hobbyraum.

Der Garten, den Sie direkt vom Wohnbereich erreichen, ist gepflegt und wurde 2015 neu angelegt und bildet einen Wohlfühlort für die ganze Familie - ein Paradies für Hobbygärtner und Kinder. Auf der überdachten Terrasse, die 2017 erneuert wurde, genießen Sie an lauen Sommerabenden Zeit mit Freunden.

Eine Garage für Ihre Fahrzeuge befindet sich wenige Meter vom Haus entfernt und komplettiert das Angebot.

Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## Ausstattung und Details

- sechs Zimmer
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- Nachtspeicheröfen
- zwei 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

Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## 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: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

## 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)