

Speyer – Nord

Geräumiges Einfamilienhaus mit zwei Bädern und Wohlfühlgarten

Property ID: 25130025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143,52 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 220 m²

Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

At a glance

Property ID	25130025
Living Space	ca. 143,52 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	27.07.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	117.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

The property



Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

The property



Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

The property



Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

The property

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

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

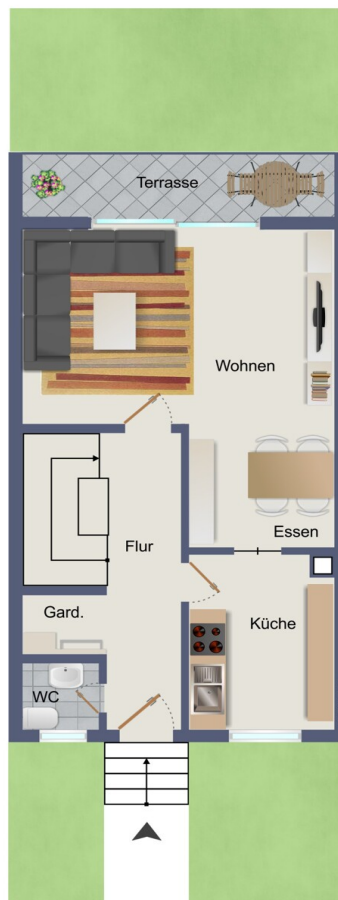
von Poll Immobilien

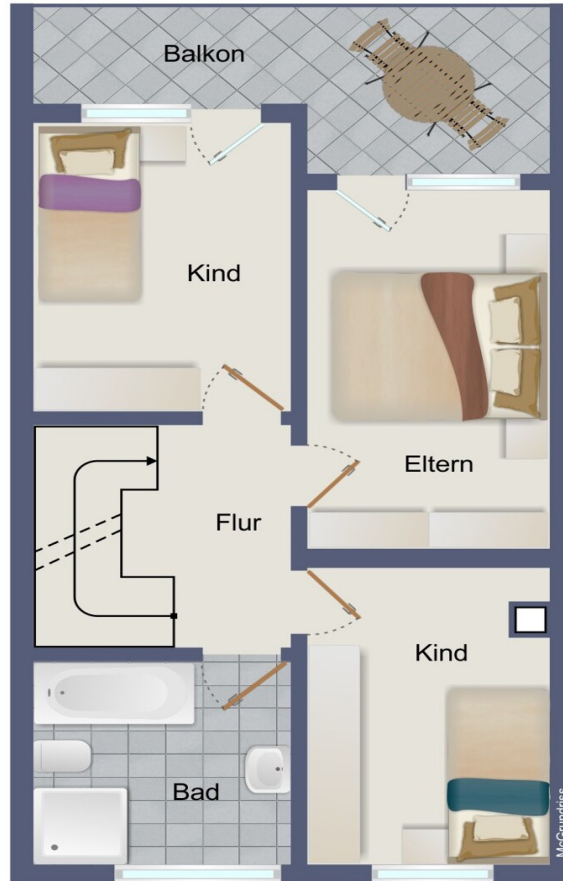
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

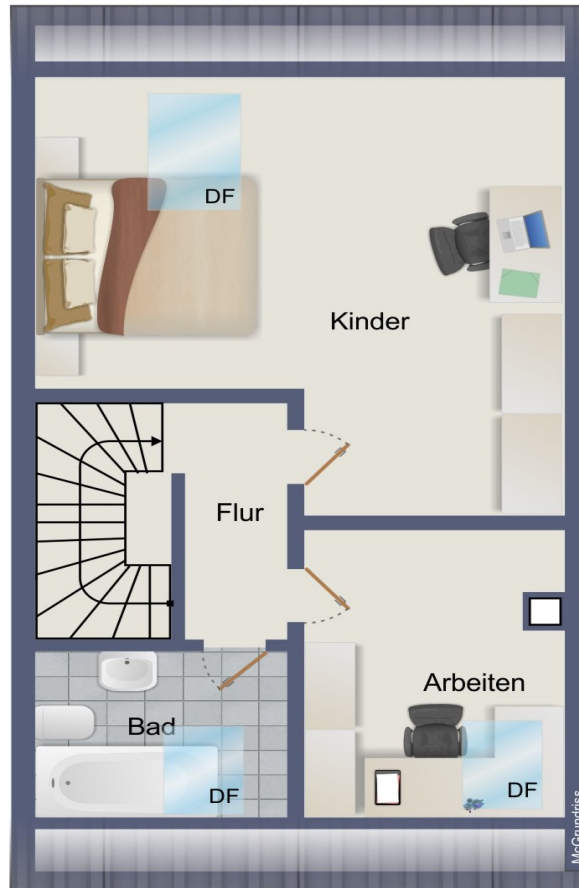
GÜLTIG BIS: 09/25

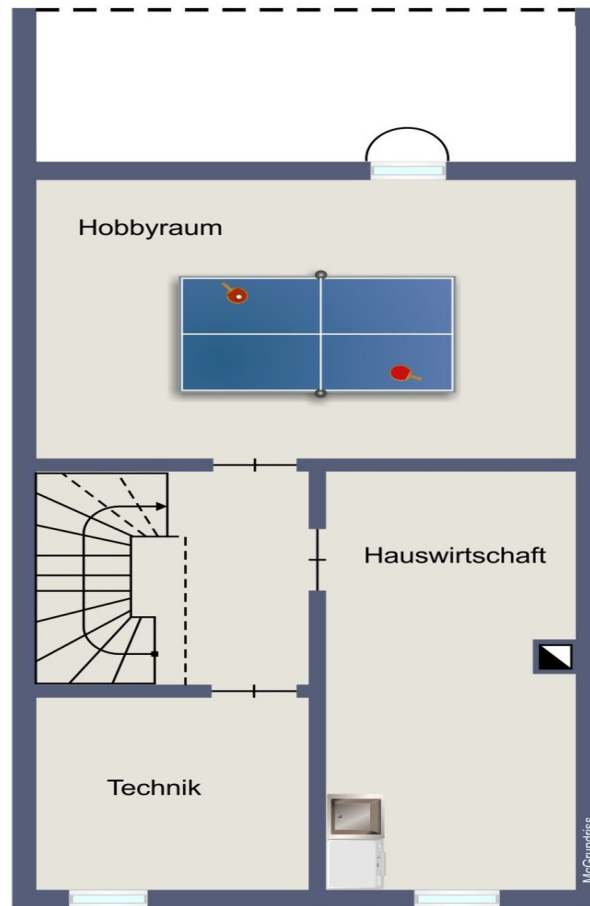
Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

A first impression

Ihr persönlicher Wohntraum erfüllt sich in diesem schönen Reihennittelhaus in angenehmer Wohnlage von Speyer. Sechs Zimmer, verteilt auf ca. 143m² 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 ausgebauten 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.

Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

Details of amenities

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

Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

All about the location

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.

Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 25130025 - 67346 Speyer – Nord

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com