

Speyer – Mitte

# Stil-Altbau in der Beletage mit Stadtgarten und Weinkeller

CODICE OGGETTO: 25130016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

- 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: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25130016	Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1923		

CODICE OGGETTO: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

## 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: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

## 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: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

## 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: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte**

## Una prima impressione

In einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1923 erwartet Sie in beehrter Lage ein Stil-Altbau mit einer Wohnfläche von ca. 132m<sup>2</sup>. Hohe Decken mit Stuck verleihen Ihrem neuen Zuhause Charme und Eleganz, vier Zimmer bieten genügend Platz für die Familie. Über das prächtige Treppenhaus erreichen Sie im 1. Obergeschoss den Eingang der Wohnung. Es erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung: linker Hand des langen Flurs gelangen Sie in den Essbereich mit einem direkten Durchgang zum Wohnbereich, wo Parkettböden und viel Licht für eine heimelige Atmosphäre sorgen. In die Wohnküche mit Einbauküche und angrenzendem Vorratsraum wurde eine Sitzecke integriert, an der Sie morgens ihr Frühstück zu sich nehmen können. Nebenan befinden sich das Tageslichtbad mit Wanne und das Gäste-WC. Der Flur führt Sie weiter zu den übrigen zwei Räumen, die Sie wahlweise als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen können. Im Keller wurde mit viel Liebe ein Raum zu einem Weinkeller ausgebaut: Sitzgelegenheiten, indirekte Beleuchtung und stilvolle Details schaffen ein Ort zum Verweilen und Entspannen mit Freunden und der Familie. Ein weiterer Kellerraum, sowie eine große Speicherfläche stehen als Lagermöglichkeit bereit. Ihre Fahrräder bringen Sie im zusätzlichen Fahrradkeller unter. Highlight ist der liebevoll angelegte Garten im mediterranen Stil: Mitten in der Stadt finden Sie hier eine Oase der Erholung, wo Sie mit Ihrer Familie beim Blick auf Bananenstaude, Olivenbaum und Sandsteinmauer Ihre Freizeit genießen und die Seele baumeln lassen. Ein Stromanschluss ist vorhanden, Wasser entnehmen Sie am Haus.

**CODICE OGGETTO: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte**

## Dettagli dei servizi

- denkmalgeschütztes Wohn-Ensemble
- fußläufig zum Bus-/ Hauptbahnhof und in die Innenstadt
- Parkett- und Dielenboden aus Buchen- und Kiefernholz
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- teilweise Insektenschutzgitter
- stillvoller Weinkeller mit Sitzgelegenheit
- Garten in mediterranem Stil mit Stromanschluss
- Lagerfläche in Keller und Speicher
- eigene Gastherme, hierdurch unabhängig von Miteigentümern

**CODICE OGGETTO: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte**

## 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. Kulturbegeisterten stehen mehrere Museen, wie das Technikmuseum oder das Historische Museum der Pfalz zur Verfügung, Sie besuchen das Zimmertheater oder gehen ins Kino. Frühlingmesse, 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 ein Flug- und Yachthafen.

**CODICE OGGETTO: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte**

## Ulteriori informazioni

**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: 25130016 - 67346 Speyer – Mitte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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