

Speyer – Süd

## Eleganter Altbau: komplett modernisiert, mit hochwertiger Ausstattung und Aufzug

Objektnummer: 14130023-2dp



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

MIETPREIS: 2.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 14130023-2dp - 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: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Auf einen Blick

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Objektnummer  | 14130023-2dp                  |
| Wohnfläche    | ca. 186,1 m <sup>2</sup>      |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung             |
| Etage         | 2                             |
| Zimmer        | 5                             |
| Schlafzimmer  | 3                             |
| Badezimmer    | 2                             |
| Baujahr       | 1886                          |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete) |

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                 |
| Modernisierung / Sanierung | 2006                          |
| Zustand der Immobilie      | saniert                       |
| Bauweise                   | Massiv                        |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m <sup>2</sup>         |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                   |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | FERN            | Endenergieverbrauch     | 86.20 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2024      | Energie-Effizienzklasse | C                 |
| Befeuierung                | Alternativ      |                         |                   |

Objektnummer: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Die Immobilie



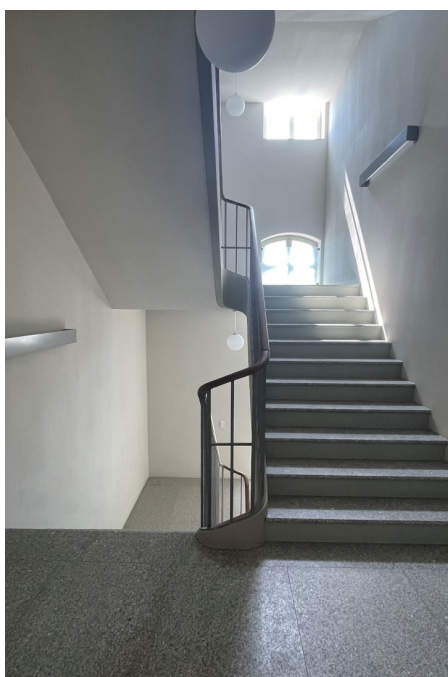
Objektnummer: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 14130023-2dp - 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 10/2023

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 14130023-2dp - 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: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Ein erster Eindruck

In historischem Altbau erwartet Sie modernster Wohnkomfort: ein Privataufzug führt Sie direkt in die Wohnung, die Ihnen ca. 186m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene bietet. Bis zu 3,20 hohe Decken, hochwertiger Eichenparkett mit Fußbodenheizung, Luxus-Ausstattung, hohe Energieeffizienz und perfekte Infrastruktur in der besten Lage von Speyer warten auf Sie. Die Immobilie wurde barrierefrei und altersgerecht angelegt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Ärztehäusern und dem Diakonissenkrankenhaus. Bereits beim Betreten zeigt sich der helle und altbautypisch großzügige Schnitt, eine schreinergefertigte Garderobe steht Ihnen und Ihren Gästen zur Verfügung. Die Wohnung bietet einen repräsentativen offenen Wohn-Essbereich mit der Großzügigkeit eines Lofts, Qualität und Design spiegeln sich in der Poggenpohl Küche mit großer freistehender Insel und High-End Geräten von Gaggenau wider. Der gesamte Wohnbereich wurde mit Eichen-Parkett ausgelegt, eine üppige Ausstattung an Steckdosen, TV/ LAN Anschlüssen und elektrische Rollos unterstreichen die Wertigkeit. Von zwei Seiten begehen Sie den großen Balkon mit weitem Blick über die Parkanlagen des Quartier Normands. Vorbei an der praktischen Speisekammer erreichen Sie das Haupt-Schlafzimmer mit maßgefertigter Ankleide. Im voll integrierten Badezimmer wurden hochwertige Duravit Objekte und Design-Armaturen der Hans Grohe Axor / Philipp Starck Serie verbaut, eine geräumige Wellness-Dusche mit mehreren Regenbrausen und Badewanne zum Entspannen, sowie WC mit Bidet sind hier vorhanden. Drei weitere Zimmer bieten Ihnen ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten und können ganz nach Ihren Bedürfnissen als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden. Ein weiteres Duschbad schafft auch in diesem Bereich hohen Komfort. Ein Hauswirtschaftsraum sowie ein repräsentatives Gäste-WC runden den Grundriss ab. Die Beleuchtung erfolgt überwiegend über dimmbare Einbauspots, eine indirekte Beleuchtung erzeugt zudem eine harmonische Ausleuchtung im Wohnbereich. Energetisch befindet sich das historische Gebäude auf modernstem Stand, eine Lüftungsanlage, aufwändige Dämmsysteme und eine Fußbodenheizung garantieren ein angenehmes und energieeffizientes Wohnklima. Ihren Pkw parken Sie auf dem zur Wohnung gehörenden Außenstellplatz. Ein eigener Lagerraum und eine Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrrad stehen Ihnen im Erdgeschoss des Hauses zur Verfügung.

Objektnummer: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Ausstattung und Details

- barrierefreier Zugang mit Aufzug
- Einbauküche von Poggenpohl mit großer freistehender Insel und Küchengeräten von Gaggenau
- Speisekammer
- Eichen-Parkett mit Fußbodenheizung
- Haupt-Schlafzimmer mit integriertem Vollbad und Ankleide von Cabinet
- zweites Bad mit Dusche
- Gäste-WC
- Hochwertige Badausstattung mit Objekten von Duravit und Hans-Grohe Armaturen (in der Haupt-Suite aus der exklusiven Axor Philipp Starck Serie)
- dimmbare Einbauspots
- elektrische Rollos
- privater Außenstellplatz
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder
- separater Lagerraum
- Gebäude mit Lüftungsanlage und modernem Dämmsystem

Objektnummer: 14130023-2dp - 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 Wohnung befindet sich in bester Lage, im historischen Quartier Normand, wo ein stilvolles Ensemble aus Alt- und Neubauten und großzügiger Parklandschaft geschaffen wurde. Die berühmte Speyerer Altstadt ist nur 10 Minuten zu Fuß entfernt und lädt mit Ihrer 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. Kulturbegleitern stehen mehrere Museen, wie das Technikmuseum oder das Historische Museum der Pfalz zur Verfügung, Sie besuchen das Theater 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 optimale Anbindung erreichen Sie mit Ihrem Auto trotz der Innenstadtnähe sehr schnell die Autobahn 61 sowie an die Bundesstraße 9, wodurch sich nahegelegene Orte wie Mannheim/Ludwigshafen (ca. 20-30 Minuten), Karlsruhe (ca. 30 Minuten), Walldorf (ca. 15-20 Minuten) und die deutsche Weinstraße, die Toskana Deutschlands (ca. 20-30 Minuten) problemlos erreichen lassen. Des Weiteren bietet Ihnen Speyer einen Fern- und S-Bahnhof sowie ein Flug- und Yachthafen.

Objektnummer: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2024. Endenergieverbrauch beträgt 86.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1886. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 14130023-2dp - 67346 Speyer – Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)