

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Speyer

**160m2 auf einer Ebene fußläufig zur Altstadt Speyer**



Objekt-Nr. OM-385373

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Merkel

67346 Speyer  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Etagen	3	Hausgeld mtl.	741 €
Zimmer	5,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	161,00 m²	Übernahmedatum	01.07.2026
Nutzfläche	20,00 m²	Zustand	saniert
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem denkmalgeschützten Haus präsentiert sich diese außergewöhnliche Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> auf einer Etage. Die gelungene Verbindung von historischem Charme und modernem Wohnkomfort macht dieses Objekt zu einer echten Rarität. Die Wohnung bestand in der Vergangenheit aus zwei Einheiten, sodass sie bei Interesse auch wieder getrennt werden könnte.

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, sehr hellen Räume, eine Terrasse mit eigenem kleinen Garten, separatem Gäste-WC, Abstellkammer und 2 Kellerabteilen. Durch ihre Größe bietet sie die Vorzüge eines Hauses, mit dem Komfort einer Hausverwaltung, die sich um etwaige Anliegen kümmert und eignet sich perfekt für Familien mit 1-3 Kindern bzw. bietet auch Möglichkeiten zur Homeoffice-Nutzung.

Verfügbar ab Frühjahr 2026 nach Absprache.

## Ausstattung

- + Offener Wohnbereich mit viel Tageslicht, ca. 35m<sup>2</sup>
- + großzügige, offene Küche
- + Sehr großes Elternschlafzimmer mit ca. 27m<sup>2</sup>
- + Badezimmer mit Doppel-Waschtisch, Badewanne, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- + Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- + Separater Abstellraum
- + sonnige Terrasse nach Süd-Westen, ca. 8 m<sup>2</sup>
- + 2 Kellerräume, ca. 16 m<sup>2</sup>
- + ein Fahrradkeller steht zur Verfügung
- + Heizung wurde 2024 auf Fernwärme umgestellt
- + Tiefgaragen-Stellplätze können angemietet werden, kostenfreie Parkplätze stehen um das Haus herum zur Verfügung

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Speyer Kernstadt-Nord. Verkehrsgünstig gelegen zwischen mehreren Buslinien und Bahnlinien erreichen Sie schnell und einfach die nähere Umgebung und das Umland. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Ärzte, Bäckereien, die Grundschule Salierschule und Kindertagesstätten. Der Adenauerpark ist ca. 3 Minuten zu Fuß entfernt. Die Innenstadt 5-10 Minuten.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

