

Exposé

Erdgeschosswohnung in Speyer

Wohnen wie im Haus: 5,5-Zimmer-Wohnung fußläufig zur Innenstadt Speyer



Objekt-Nr. **OM-385373**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Merkel

67346 Speyer
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,50	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	161,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Eigentumswohnung vereint das Wohngefühl eines Hauses mit den Vorteilen einer professionellen Hausverwaltung. Auf rund 161 m² Wohnfläche auf einer Ebene bietet sie viel Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Käufer, die ihr Haus verkauft haben und komfortabel, zentral und ohne Treppen wohnen möchten.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes in fußläufiger Entfernung zur Altstadt von Speyer. Die Kombination aus Größe, Lage und durchdachter Aufteilung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit nahe der Innenstadt.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Etage und überzeugt durch eine klare und gut nutzbare Raumstruktur mit großzügigem Wohnbereich, separaten Rückzugsräumen sowie flexiblen Zimmern für Kinder, Gäste oder Arbeiten von zu Hause. Ein Bad, ein separates Gäste-WC sowie zusätzliche Abstellflächen sorgen für Alltagskomfort.

Ein besonderer Vorteil ist die kleine Süd-West-Terrasse mit angeschlossenem Gartenanteil, die als funktionaler Außenbereich genutzt werden kann.

Die Wohnung entstand ursprünglich aus zwei Einheiten und kann bei Bedarf wieder getrennt werden.

Hinweis: Ein monatliches Hausgeld von 741 Euro umfasst bereits wesentliche laufende Kosten wie Heizung (Fernwärme), Wasser und Abwasser, Rücklagenbildung (200€), Hausverwaltung und Pflege des Gemeinschaftseigentums, sodass nur noch Strom und Internet als laufende Kosten hinzukommen. Da der Rücklagenopf mittlerweile gut gefüllt ist, wird die Zuführung zur Rücklage in Kürze gesenkt, sodass sich auch die monatlichen Kosten reduzieren werden.

Ausstattung

- Wohnen auf einer Ebene (Erdgeschoss)
- Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 35 m²)
- Offene Küche
- Sehr großes Elternschlafzimmer (ca. 27 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppel-Waschtisch
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Terrasse mit angeschlossenem Gartenanteil
- Zwei Kellerräume
- Fahrradkeller
- Fernwärmeheizung (Umstellung 2024)
- Tiefgaragenstellplätze anmietbar
- Kostenfreie Parkmöglichkeiten vor dem Haus

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 - Grundrisse

