

Exposé

Reihenhaus in Speyer

Architekten-Reihenhaus mit gehobener Innenausstattung zum Kauf in Speyer



Objekt-Nr. OM-402394

Reihenhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Florian R.

Draisstrasse 18
67346 Speyer
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2023
Grundstücksfläche	241,00 m²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	147,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme

Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Reihenhaus wurde im Jahr 2023 nach den Anforderungen der KfW-Bank als klimafreundliches Wohngebäude KFWG fertiggestellt und mit einer umweltfreundlichen Heizungsanlage (Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe) ausgestattet. Vorkehrungen für eine optionale Aufrüstung mit einer Photovoltaikanlage sind bereits getroffen.

Bei dem Projekt handelt es sich um real geteilte Häuser mit jeweils eigenem Grundstück. Die Privatsphäre der Bewohner ist durch die durchdachte Grundrissplanung, welche sich in entsprechenden Vor- und Rücksprüngen in der Hausfassade widerspiegelt, gewährleistet. Dadurch gewinnt das Gesamtprojekt trotz angegliederter Reihenhäuser an Einfamilienhauscharakter.

Die Wohnfläche von rund 147qm erstreckt sich auf insgesamt 3 Etagen.

Eine überhöhte Decke von ca. 2,67m und die zur Südseite ausgerichteten Wohnräume lassen durch die großen Fenster besonders viel Licht ins gesamte Haus fallen.

Alle Zimmer verfügen über eine geregelte Fußbodenheizung sowie ein ganzheitliches Smart-Home-System (KNX). Überdies sind die Bäder mit italienischen Großformat-Fliesen (Mirage), hochwertigen Keramiken und modernen Unterputzamaturen ausgestattet.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über den Flur die offen gestaltete Küche mit Essbereich und Wohnzimmer. Ein separates Gäste-WC steht ebenfalls zur Verfügung. Die vorgesehenen Nischen für die Garderobe und der Hauswirtschafts- sowie Abstellraum runden das Platzangebot ab.

Eine moderne Betontreppe führt in das Obergeschoss. Hier werden Sie von einem großzügigen Flur mit genügend Freiraum für einen Home-Office-Platz empfangen. Dieser verzweigt direkt in zwei Kinderzimmer/Büros mit Blick in den eigenen Garten. Das geräumige Haupt-Bad verfügt bereits über einen Waschtisch inklusive Unterschrank sowie eine bodengleiche Regen-Dusche und WC.

Im Dachgeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit Bad en Suite und separiertem Ankleidebereich. Die fast 20 m2 große Dachterrasse runden das Angebot ab.

Ausstattung

- Energieeffizient mit KFW 40-Standard
- Keine Käuferprovision
- Real geteiltes Grundstück
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Elektrische Jalousien (EG), elektrische Rollläden (OG/DG)
- Neuester Stand der Technik/ Smart Home-System KNX
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- PV-Vorbereitung
- Glasfaservorbereitung im Haus

- separates Gäste-WC im EG
- Bad en Suite im Elternschlafzimmer
- Eigener Garten und Terrasse
- Großzügige, sonnige Dachterrasse
- Hochwertige Ausstattung
- 2 Private Stellplätze (zzgl. 7.500 je Stellplatz)

Kontaktaufnahme gerne auch per Mail (siehe Grundrisszeichnungen)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis: Angebot von Privat - Wir bitten höflichst von Makleranfragen Abstand zu nehmen, vielen Dank.

Lage

Die Stadt Speyer als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und einer zentralen Lage am Rhein bietet für potenzielle Eigenheimbesitzer neben dem Speyrer Dom eine Vielzahl an Annehmlichkeiten.

So sind Ballungszentren wie beispielsweise Ludwigshafen am Rhein und Mannheim lediglich 18 km entfernt.

Im Stadtteil Speyer-Nord entstanden 2023 in sehr guter infrastruktureller Lage insgesamt 4 moderne Architektenhäuser in KfW 40 Standard.

Im direkten Umfeld befinden sich teils fußläufig mehrere Einzelhändler und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen und Sporteinrichtungen. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Auffahrt auf die Bundesstraße 9 sowie auf die Autobahn 61. Das Zentrum Speyers ist mit dem PKW 8 Minuten entfernt. Zusätzlich ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch umliegende Buslinien sowie die Nähe zur S-Bahn-Station gegeben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

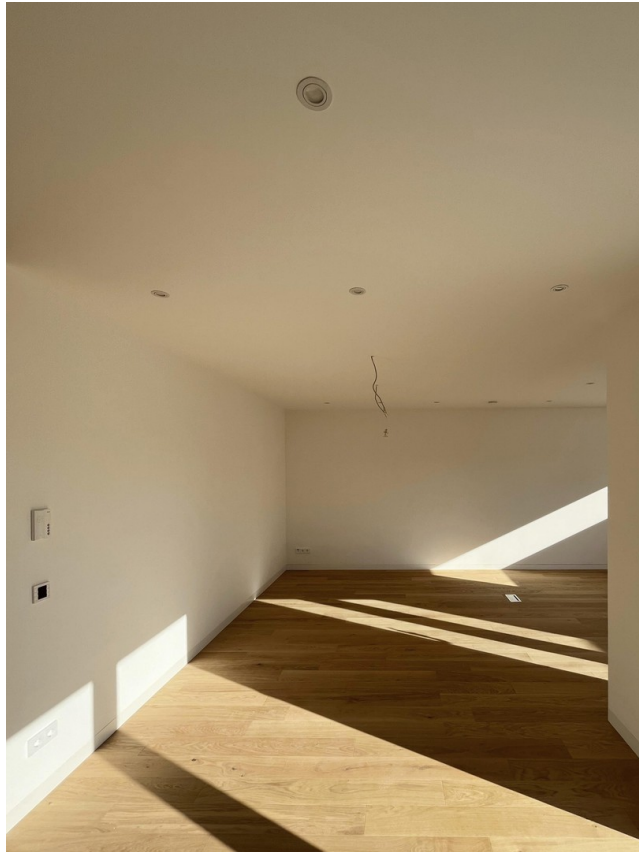


Terrasse



Flur

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



WC Gäste

Exposé - Galerie



Diele



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Abstellraum



Treppenstufen

Exposé - Galerie



Wohnflur Obergeschoss

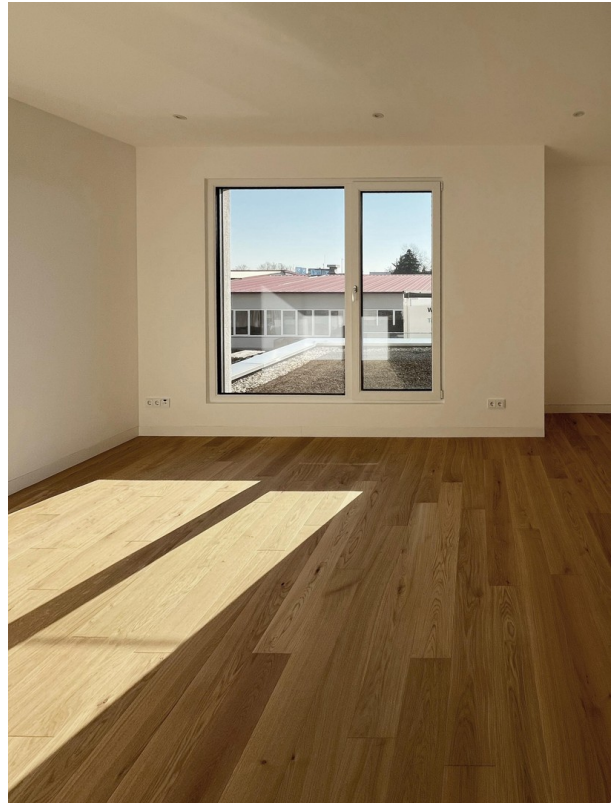


Wohnflur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Obergeschoss



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Zugang Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschtisch



Waschtisch

Exposé - Galerie



Bodengleiche Dusche

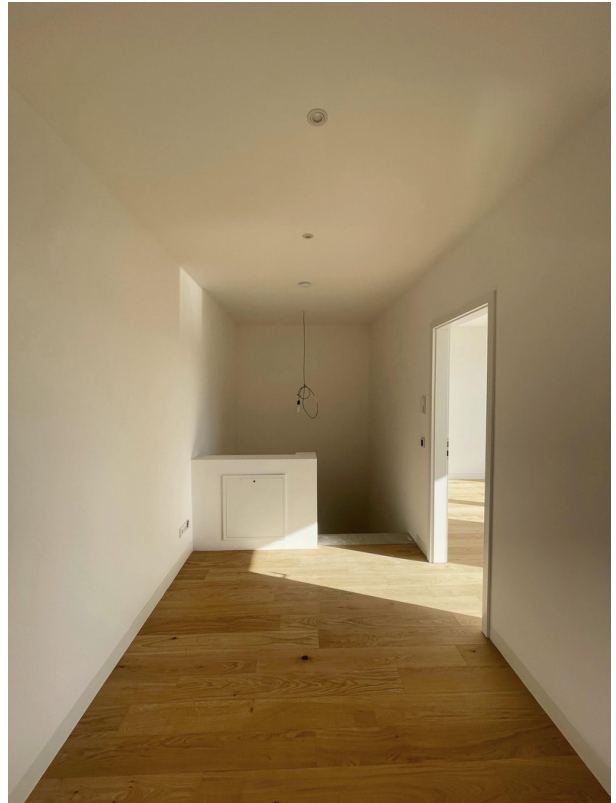


WC

Exposé - Galerie



Treppenabgang mit Brüstung



Ankleide



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



En Suit Waschbecken

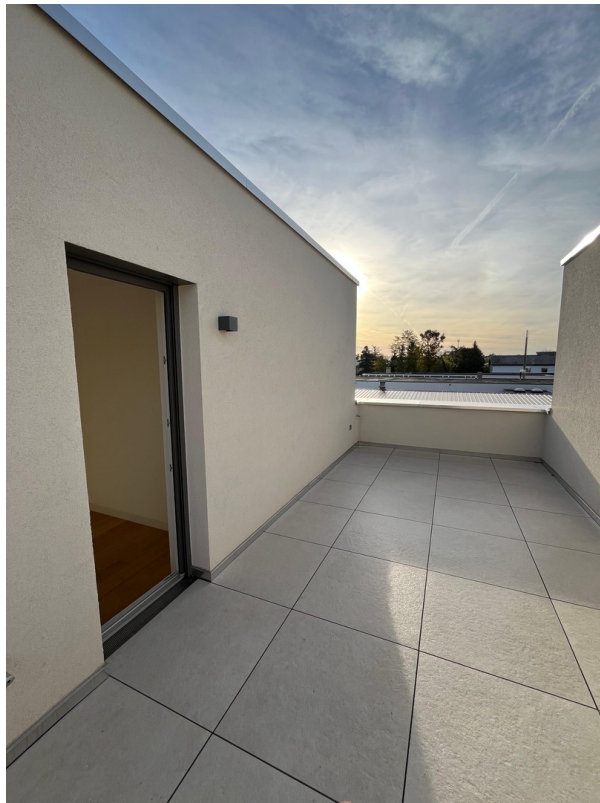


En Suit WC

Exposé - Galerie

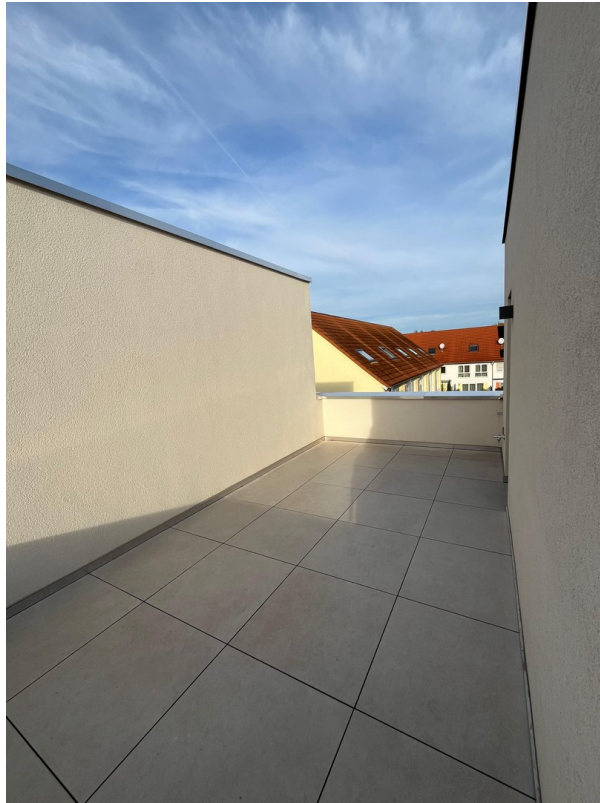


Ankleide Zugang Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse

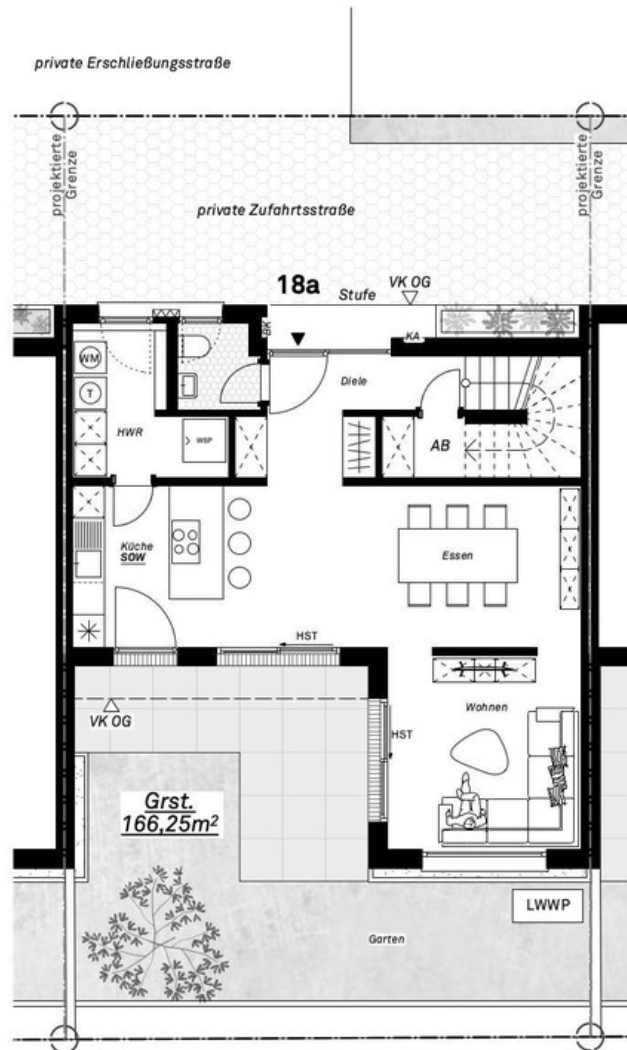


Dachterrasse Zugang Ankleide

Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS
Erdgeschoss



Erdgeschoss



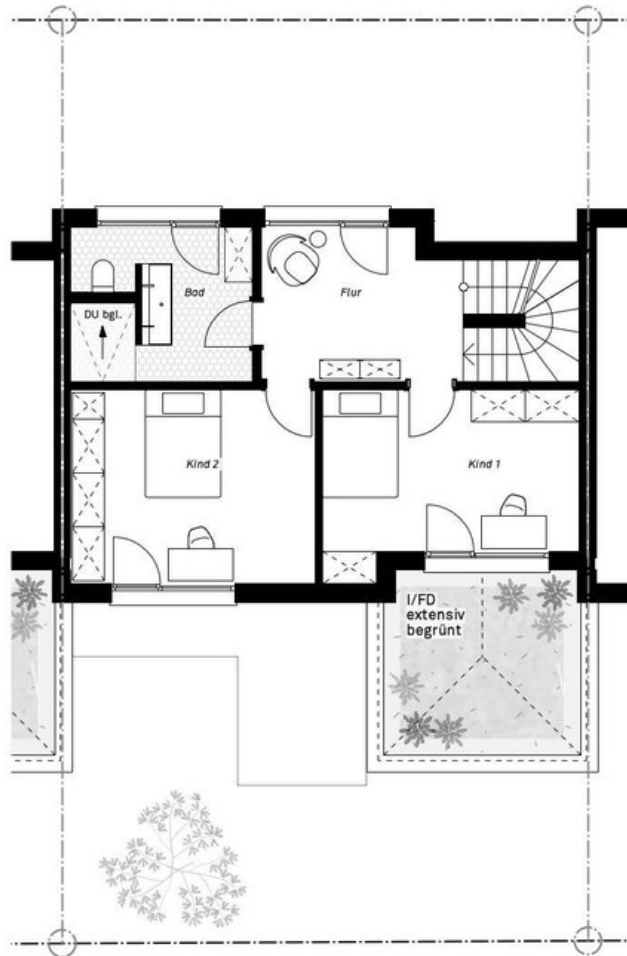
Kontakt:
Florian Rothermel
M drais18.anfrage@gmail.com

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS
Obergeschoss



Obergeschoss



Kontakt:
Florian Rothermel
M drais18.anfrage@gmail.com

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS
Dachgeschoss



Dachgeschoss



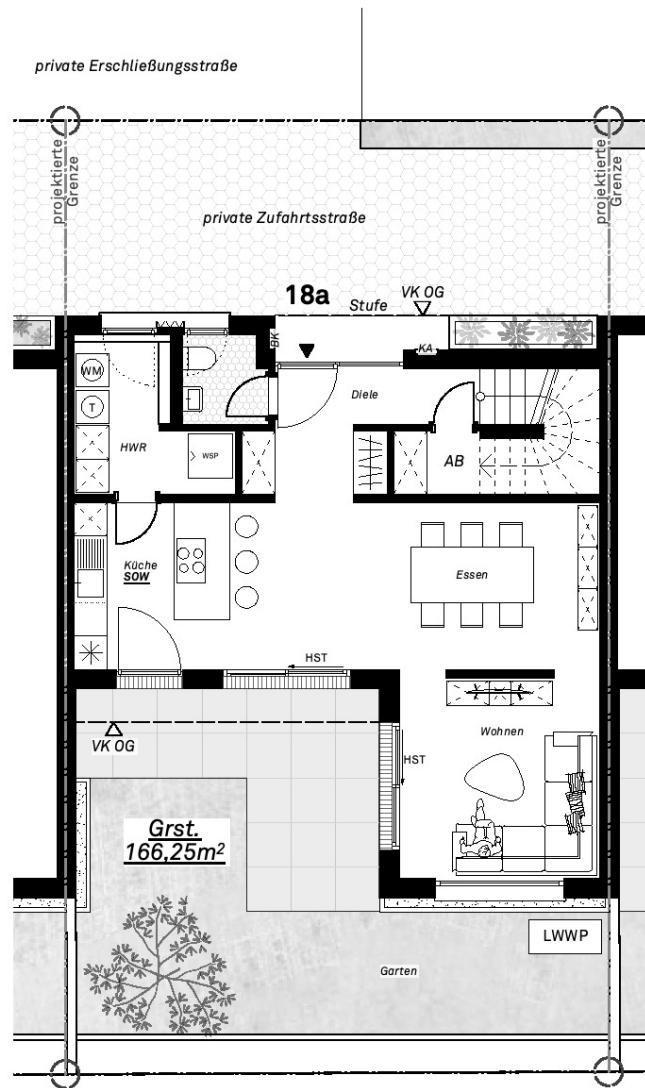
Kontakt:
Florian Rothermel
M drais18.anfrage@gmail.com

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS
Erdgeschoss



Erdgeschoss

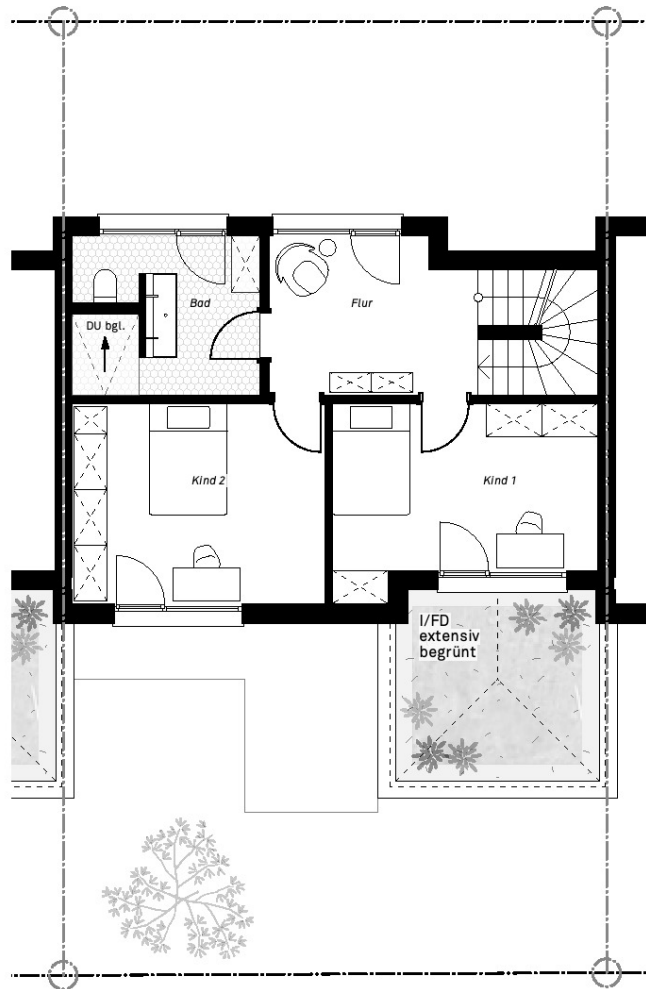


Kontakt:
Florian Rothermel
M drai18.anfrage@gmail.com

Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS
Obergeschoss



Obergeschoss

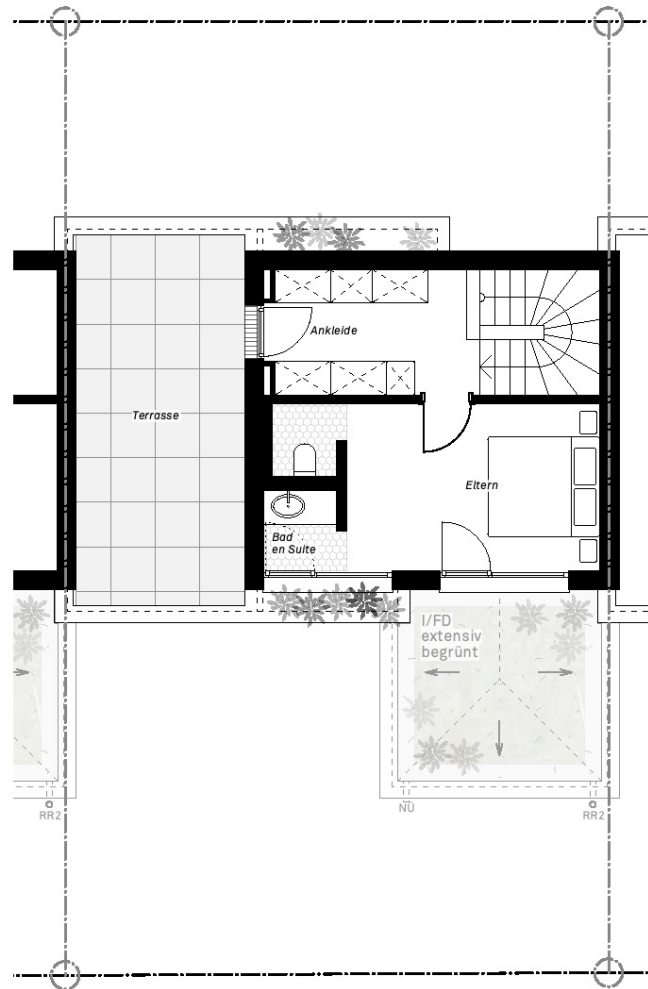


Kontakt:
Florian Rothermel
M drai18.anfrage@gmail.com

Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS
Dachgeschoss



Dachgeschoss



Kontakt:
Florian Rothermel
M drais18.anfrage@gmail.com