

# 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	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	241,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	147,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	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 m<sup>2</sup> 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.

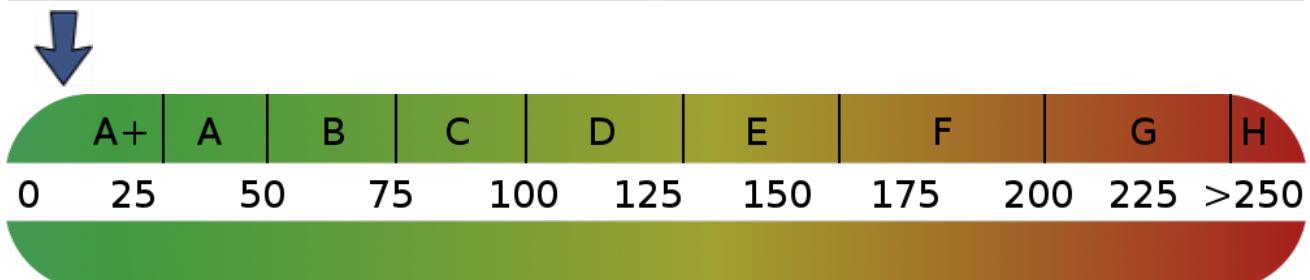
Im direkten Umfeld befinden sich teils fußläufig mehrere Einzelhändler und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen und Sporteinrichtungen. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Auffahrt auf die Bundesstraße 9 sowie auf die Autobahn 61. Das Zentrum Speyers ist mit dem PKW 8 Minuten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

#### **Infrastruktur:**

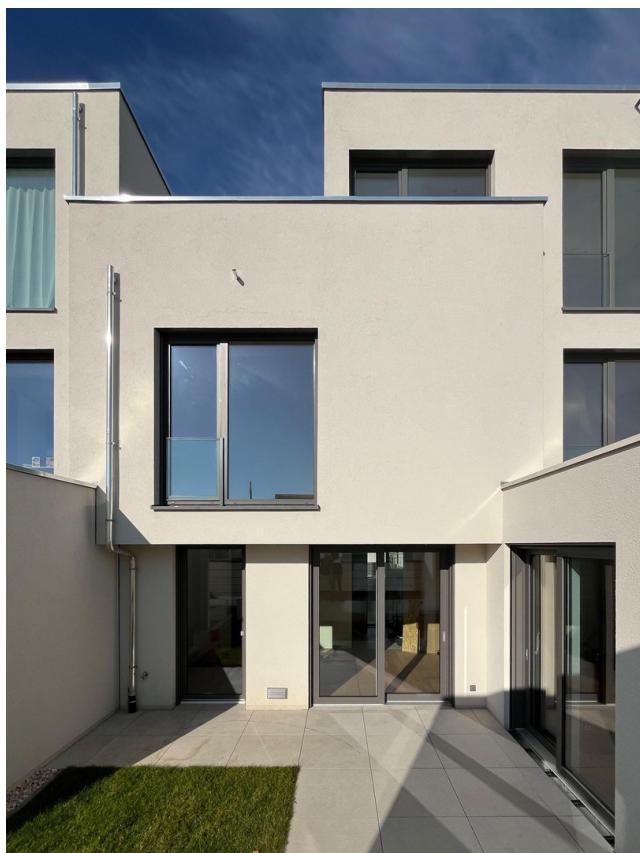
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

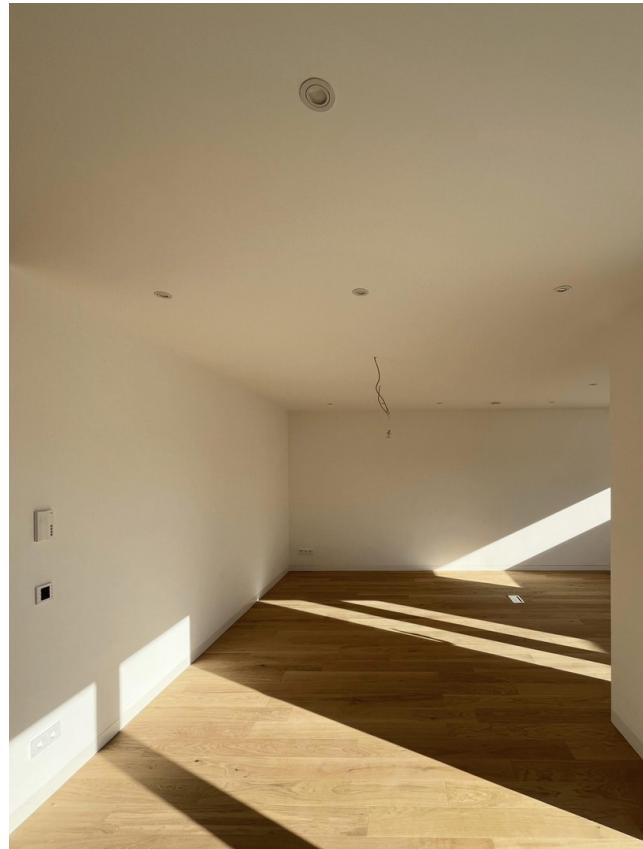


Terrasse



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

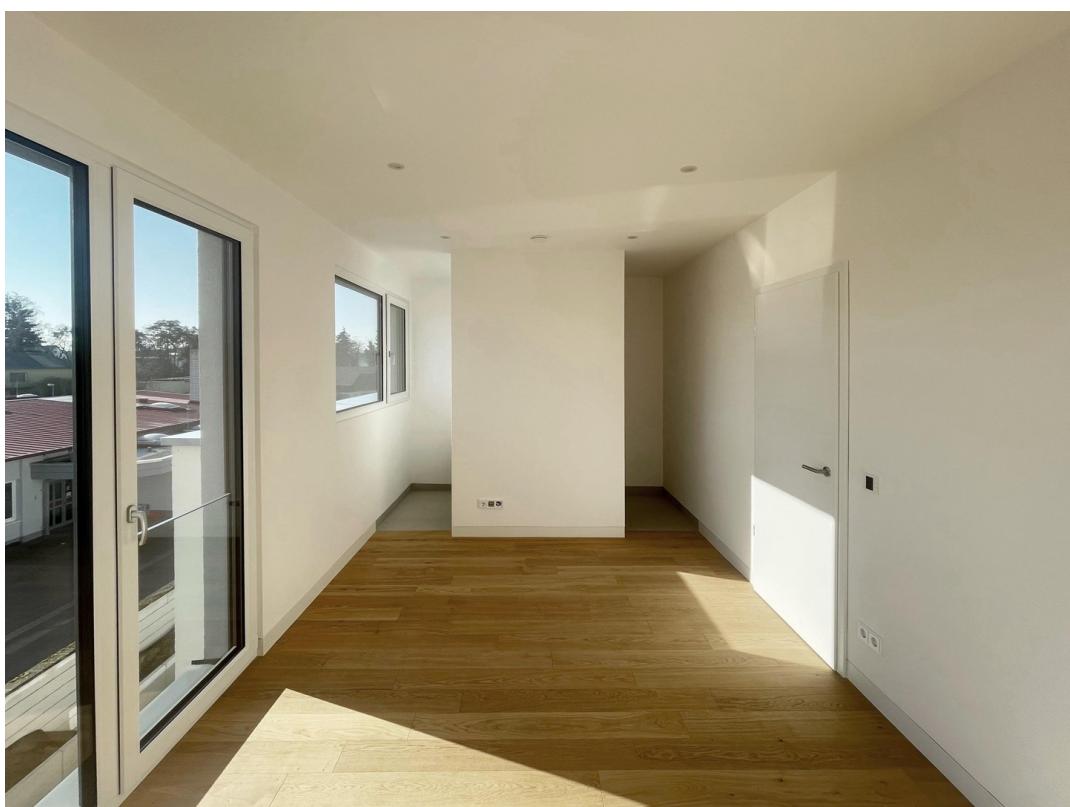
# Exposé - Galerie



Treppenabgang mit Brüstung



Ankleide



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



En Suit Waschbecken

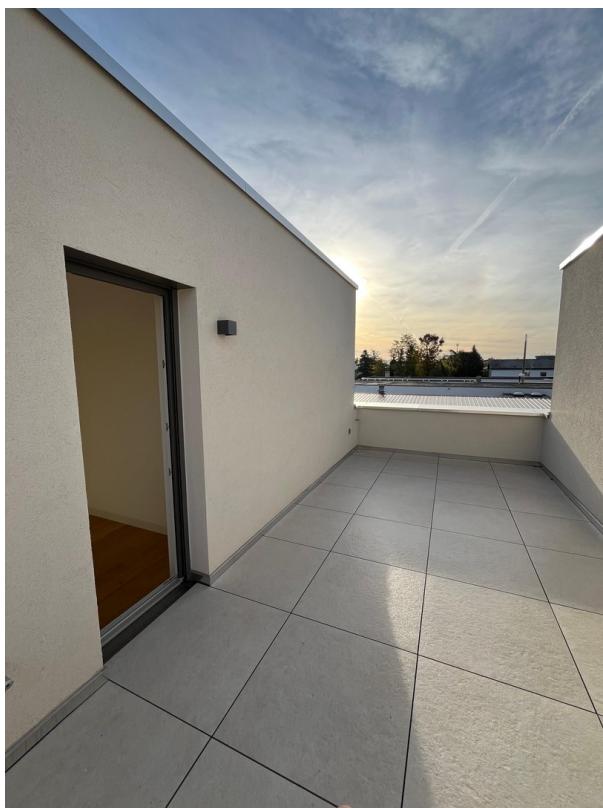


En Suit WC

# Exposé - Galerie

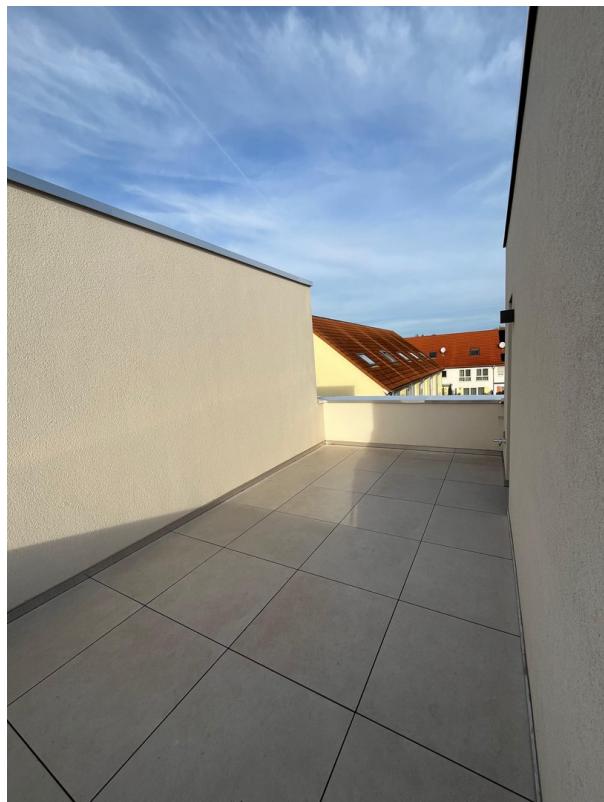


Ankleide Zugang Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse Zugang Ankleide

# Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE  
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS  
*Erdgeschoss*



Erdgeschoss



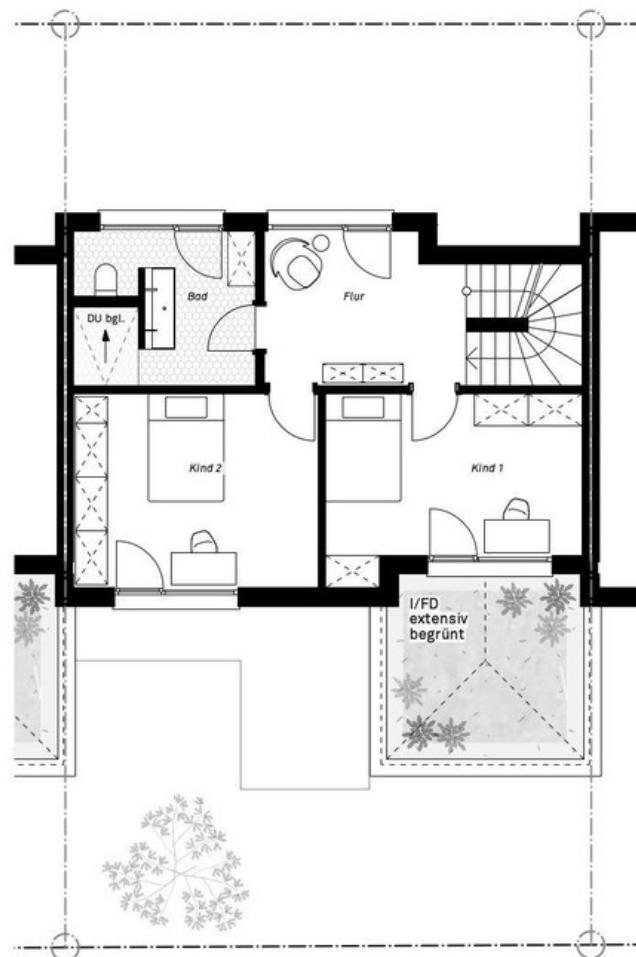
Kontakt:  
Florian Rothermel  
M drais18.anfrage@gmail.com

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE  
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS  
*Obergeschoss*



Obergeschoss



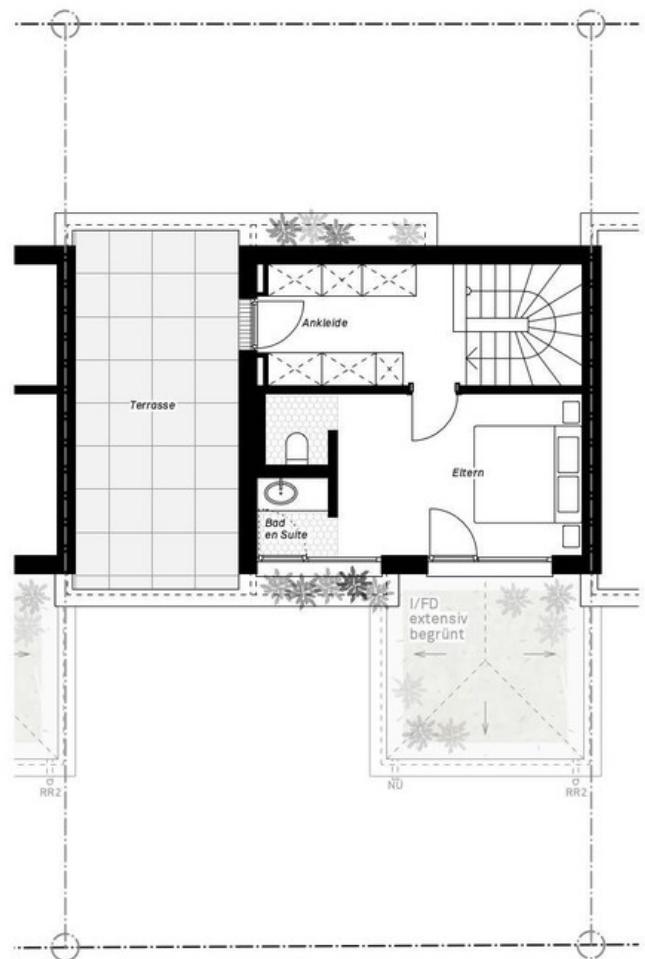
Kontakt:  
Florian Rothermel  
M drais18.anfrage@gmail.com

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE  
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS  
*Dachgeschoss*



Dachgeschoss



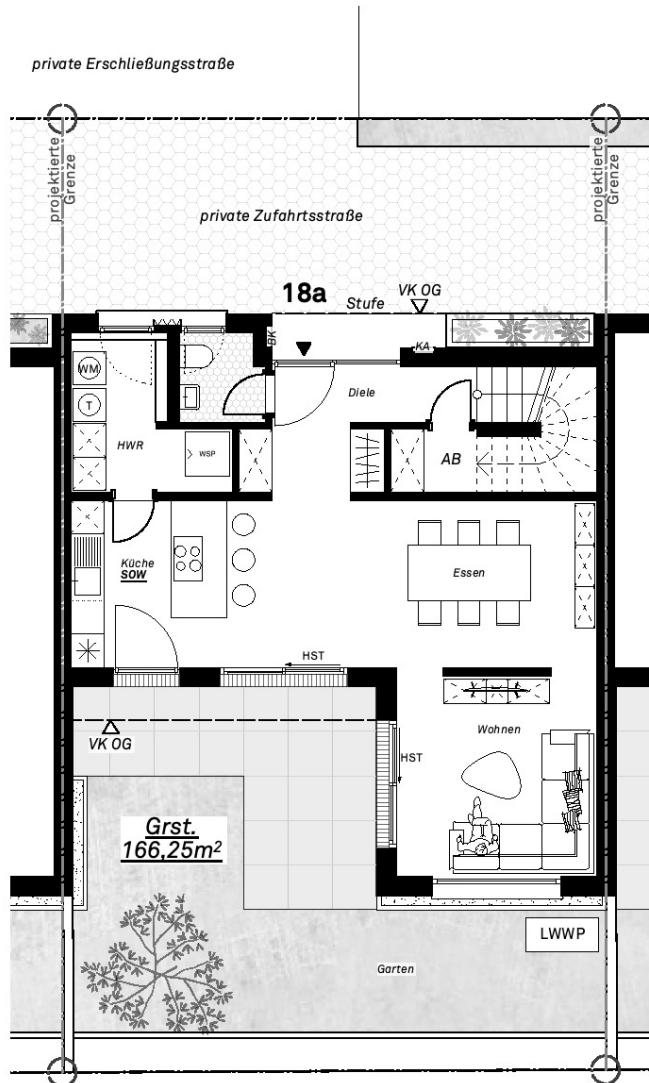
Kontakt:  
Florian Rothermel  
M drais18.anfrage@gmail.com

Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE  
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS  
*Erdgeschoss*



Erdgeschoss

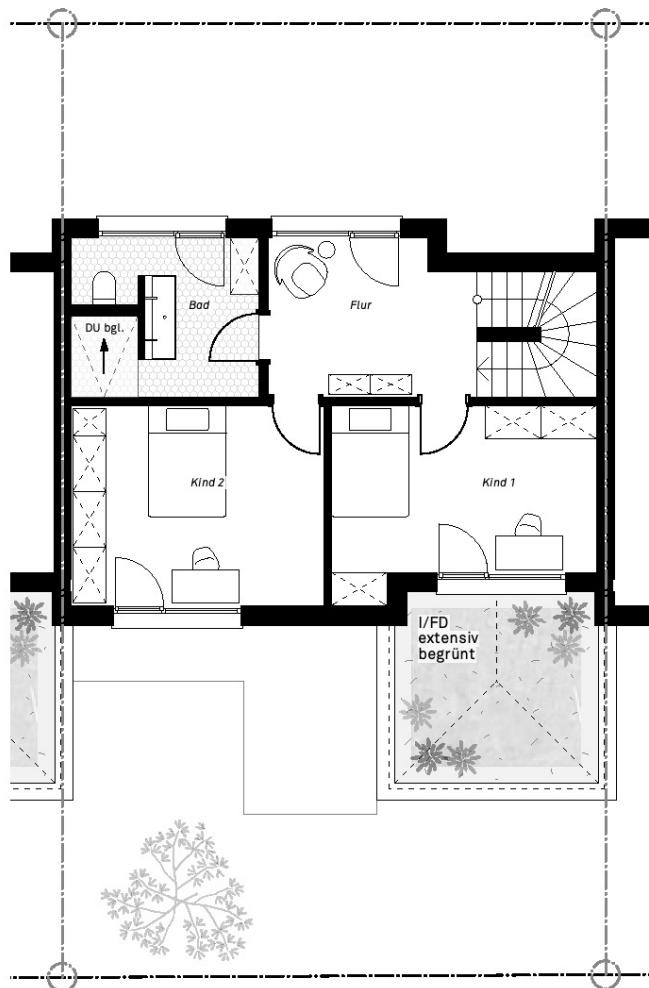


Kontakt:  
Florian Rothermel  
M drais18.anfrage@gmail.com

# Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE  
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS  
*Obergeschoss*



Obergeschoss

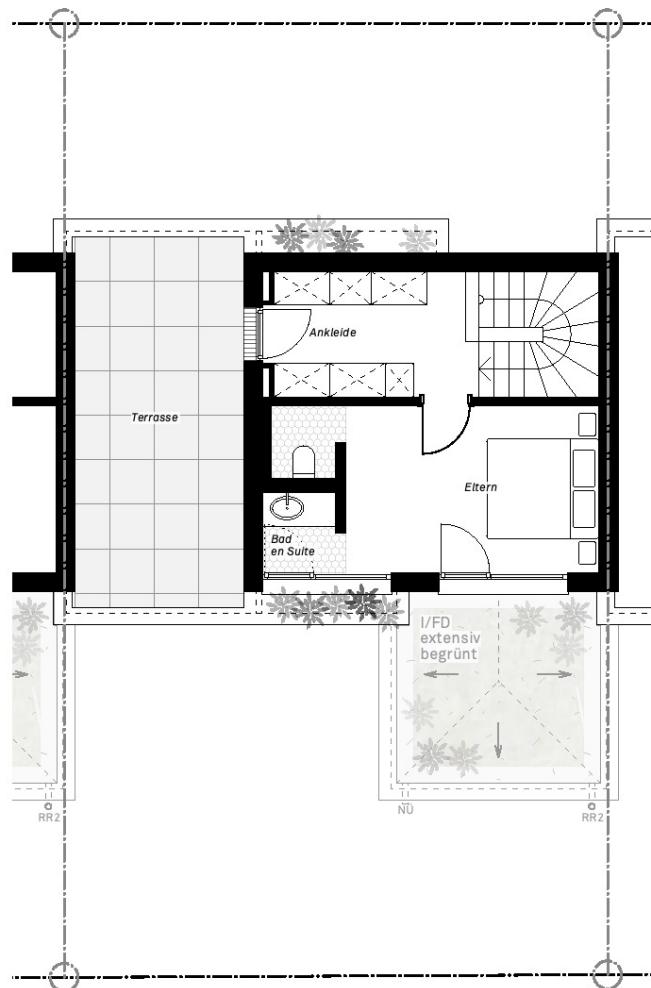


Kontakt:  
Florian Rothermel  
M drais18.anfrage@gmail.com

# Exposé - Grundrisse

SPEYER | DRAISSTRASSE  
ARCHITEKTEN-REIHENMITTELHAUS

GRUNDRISS  
*Dachgeschoss*



Dachgeschoss



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