

# Exposé

## Wohnung in Speyer

**Sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit 108 m<sup>2</sup> im 1. OG –  
zusätzliche EG-Wohnung im Haus verfügbar**



Objekt-Nr. OM-419664

### Wohnung

Vermietung: **1.340 € + NK**

Ansprechpartner:  
C. Wenzel

Paulstr. 14  
67346 Speyer  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 108 m<sup>2</sup> im 1. OG – zusätzliche EG-Wohnung im Haus verfügbar

Hinweis vorab:

Im selben Haus wird aktuell eine kernsanierte Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche als Erstbezug neu vermietet. Ideal z. B. für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Personen, die bewusst in räumlicher Nähe wohnen möchten.

Jetzt aber zum 1. OG:

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in einem gepflegten 3-Parteien Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage der Paulstraße 14 in Speyer. Die Wohnung wurde 2024 saniert und überzeugt durch eine sehr angenehme Raumaufteilung sowie helle, gut geschnittene Räume.

Die ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein großes, helles Wohnzimmer, ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei weitere ansprechende Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das 2024 sanierte Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet Platz für Waschmaschine und Trockner.

Einige Wände wurden vom Vermieter farblich gestaltet. Nach Rücksprache wird die Wohnung auf Wunsch in weißem Anstrich übergeben, falls die aktuelle Farbgestaltung nicht den persönlichen Vorstellungen entspricht.

Die Küche wurde 2024 neu eingebaut und kann auf Wunsch vom Vermieter übernommen werden.

Das Haus ist an die Fernwärme angeschlossen.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten steht den Bewohnern zur Verfügung und ist auch für Familien sehr gut geeignet. Der Garten kann nach Absprache mitgestaltet oder neu angelegt werden.

Ein Winterdienst kümmert sich um nötige Räumarbeiten, das Treppenhaus wird gemeinschaftlich gefegt.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Im Hof stehen außerdem Stellplätze für Fahrräder zur Verfügung.

Optional kann eine Garage direkt am Haus mit angemietet werden. Die Garage verfügt über ein elektrisches Garagentor der Marke Hörmann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, direkt vor der Garage zu parken.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über helle, gut geschnittene Räume mit angenehmer Deckenhöhe. Das Bad wurde erneuert und ist mit einer modernen Dusche ausgestattet; Waschmaschinen- und Trockneranschluss befinden sich direkt im Bad. Zusätzlich steht im Zwischengeschoss ein separater Abstellraum zur Verfügung.

Die historischen Holztüren wurden fachgerecht überarbeitet und erhalten den typischen Altbau-Charme. Sämtliche Leitungen wurden erneuert. Die Warmwasserbereitung und Heizung erfolgen zentral über Fernwärme.

Ein Kellerabteil, Fahrradstellplätze im Hof sowie der gemeinschaftlich nutzbare Garten ergänzen das Angebot. Optional kann eine Garage mit elektrischem Hörmann-Tor direkt am Haus angemietet werden.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

**Sonstiges**

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

**Lage**

Die Paulstraße liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld in Speyer. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Innenstadt sind gut erreichbar. Die Lage verbindet städtische Infrastruktur mit einem angenehmen, nachbarschaftlichen Wohngefühl.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



Ansicht Haus

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad Detail



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Schlafzimmer 1



Arbeitszimmer/Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Schlafzimmer 2



Arbeitszimmer/Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Schlafzimmer 1



Arbeitszimmer/Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Schlafzimmer 1





# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss



Grundriss 1 OG