

Exposé

Wohnung in Speyer

Provisionsfrei: Gepflegtes & helles 1,5-Zi.-App. in Speyer (Florhof)



Objekt-Nr. OM-441680

Wohnung

Verkauf: **125.000 €**

Ansprechpartner:
Jacob Wagner

Florhof 19
67346 Speyer
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,47 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	259 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Gepflegtes 1,5-Zi.-App. in Speyer (Florhof) – Inkl. TG & TOP-Rücklagen!

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung oder Ihrer nächsten sicheren Kapitalanlage! Diese lichtdurchflutete 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten „Florhof“ in Speyer (Baujahr 1988). Auf ca. 37,5 m² bietet sie einen durchdachten Grundriss, der Wohnen, Schlafen und Kochen optimal kombiniert.

Besonders hervorzuheben ist die außerordentlich solide finanzielle Aufstellung der Eigentümergemeinschaft: Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich auf ca. 477.000 € (Stand 12/2024). Ihr rechnerischer Anteil von ca. 5.550 € geht beim Kauf direkt auf Sie über – ein massiver Sicherheitsfaktor für die Zukunft!

Die Wohnung im 2. OG verfügt über einen großzügigen Sonnenbalkon (Loggia). Ein eigener Kellerraum sowie ein wertvoller Tiefgaragen-Einzelstellplatz (№ 70, kein Duplex!) mit Funk-Fernbedienung sind im Preis enthalten.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 37,5 m² (inkl. 50 % Loggia-Anteil)
- Zimmer: 1,5 (Wohnbereich mit optisch abgetrennter Schlafnische)
- Küche: Gepflegte Einbauküche inklusive. Waschmaschine und Mobiliar können nach Absprache übernommen werden.
- Technik: Effiziente Gas-Zentralheizung. Der Energieausweis liegt vor (Klasse F, gültig bis 2028).
- Hausgeld: ca. 259 € mtl. (laut aktuellem Wirtschaftsplan 2026, inkl. Heizung & Rücklagenzuführung).
- Barrierefreiheit: Die Wohnung im 2. OG ist schwellenlos. Der Aufzug im EG ist über wenige Stufen erreichbar (nicht barrierefrei nach DIN).
- Zustand: Sehr gepflegt. Die Wände sind mit heller Raufaser tapeziert (nur 1x gestrichen) – ideale Basis für Ihren individuellen Anstrich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

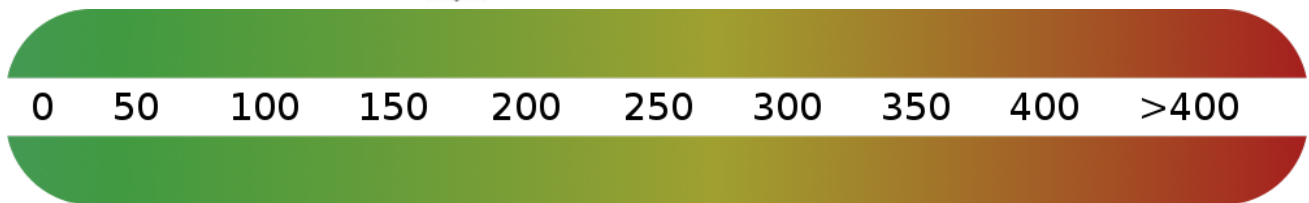
- Nahversorgung: REWE, ALDI, Lidl und Bäcker Görtz in direkter Laufweite.
- Mobilität: Nur ca. 10 Gehminuten zum Hauptbahnhof Speyer (S-Bahn Richtung MA/LU/KA).
- Natur: Grünanlagen am Woogbach direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	176,30 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



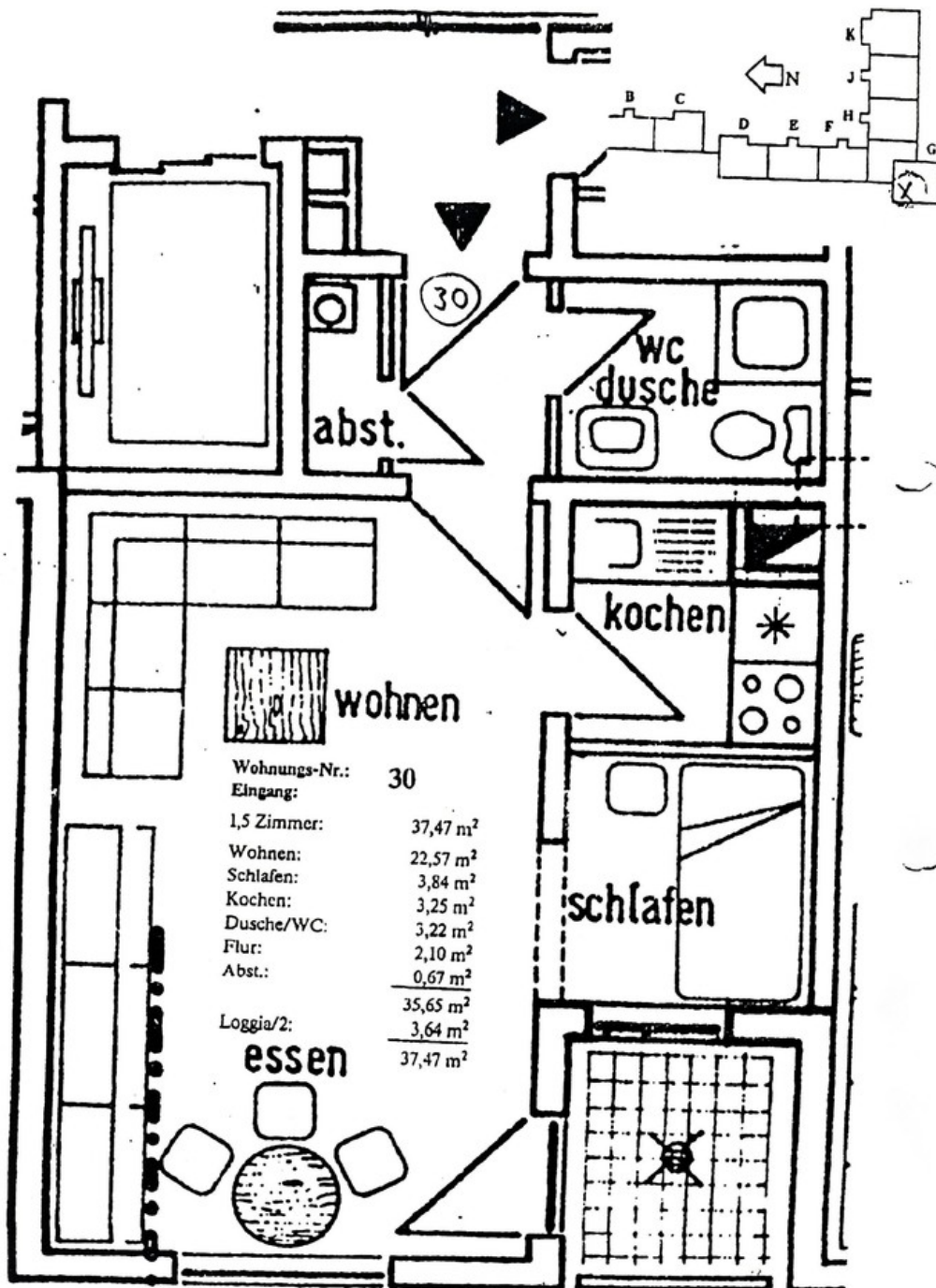
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

