

# Exposé

## Reihenendhaus in Speyer

**Historisches Altstadtthaus trifft Moderne – 111 m<sup>2</sup> in Bestlage von Speyer**



Objekt-Nr. OM-443505

**Reihenendhaus**

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Clade

67346 Speyer  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1870	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses kernsaniertes Altstadtthaus aus ca. 1870 vereint auf besondere Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – mitten im Herzen von Speyer. Wer urbanes Leben, kurze Wege und eine einzigartige Wohnatmosphäre sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Die Immobilie befindet sich in absolut begehrter Lage der Altstadt, nur wenige Gehminuten vom Zentrum und dem bekannten Speyerer Dom entfernt. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung wurde das Haus technisch und optisch auf einen modernen Standard gebracht, ohne dabei den ursprünglichen Charakter zu verlieren. Hochwertige Materialien, durchdachte Details und eine klare, zeitgemäße Gestaltung schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit besonderer Ausstrahlung.

Auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über drei Ebenen, bietet das Haus eine durchdachte und zugleich flexible Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche – ideal für modernes, kommunikatives Wohnen

Obergeschoss: Großzügiges Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer

Dachgeschoss: Heller Raum, perfekt als Kinderzimmer, Homeoffice oder Studio nutzbar

Zusätzlich steht ein praktischer Speicherraum zur Verfügung, der weiteren Stauraum bietet.

Die Kombination aus Altbaucharakter und moderner Ausstattung macht dieses Haus besonders attraktiv für Eigennutzer, die Wert auf Individualität legen. Gleichzeitig bietet die zentrale Lage auch eine interessante Perspektive für Kapitalanleger.

Ein weiterer entscheidender Vorteil: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, wodurch erhebliche Kaufnebenkosten eingespart werden können. Die Immobilie wird im Mietkauf verkauft, was zusätzliche Flexibilität bei der Finanzierung eröffnet und dieses Angebot deutlich von vergleichbaren Immobilien abhebt.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Stück Lebensqualität in einer der schönsten Lagen von Speyer. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen und gleichzeitig auf modernen Wohnkomfort nicht verzichten möchten.

## Ausstattung

Zu den umfassend ausgeführten Renovierungsmaßnahmen:

- komplett neues Dach mit moderner Aufsparrendämmung
- Fassade neu verputzt
- komplett neue Fenster und Haustüren
- komplett neue Elektroinstallation
- komplett neue Sanitärinstallation
- neue Gasbrennwerttherme
- sämtliche Wandflächen mit Kalkputz verputzt
- neue Keramische Beläge
- neue Bodenplatte mit Dämmung
- Historisches Fachwerk sichtbar aufgearbeitet

- Alle Räume verfügen über Tageslicht und schaffen eine helle Wohnatmosphäre

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Sonstiges

Die Immobilie wird im Rahmen eines Mietkaufmodells angeboten. Die Vertragsdetails werden bei ernsthaftem Interesse erläutert und können Notariell geregelt werden.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer - ohne Maklerprovision

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Speyer – mitten in der historischen Altstadt. Diese Lage steht für eine einzigartige Kombination aus urbanem Leben, kulturellem Flair und hoher Lebensqualität.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der imposante Speyerer Dom, eines der bedeutendsten Wahrzeichen Deutschlands. Die gesamte Umgebung ist geprägt von charmanten Gassen, gepflegten Altbauten, kleinen Boutiquen sowie einer Vielzahl an Cafés und Restaurants. Hier entsteht ein Lebensgefühl, das man sonst nur aus größeren Metropolen kennt – jedoch mit der Ruhe und Überschaubarkeit einer gewachsenen Stadt.

Zentrale Vorteile dieser Lage:

Alles fußläufig erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe

Lebendige Umgebung: Zahlreiche Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote direkt vor der Haustür

Hoher Freizeitwert: Die Nähe zum Rhein sowie zu Grünflächen und Spazierwegen bietet ideale Möglichkeiten zur Erholung

Optimale Infrastruktur: Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte

Durch die zentrale Lage profitieren Sie von kurzen Wegen in alle Richtungen. Gleichzeitig bietet die Altstadt von Speyer eine besondere Wohnqualität: wenig Verkehr, ein angenehmes Umfeld und ein gewachsenes, gepflegtes Stadtbild.

Auch für Berufspendler ist die Lage äußerst attraktiv. Städte wie Ludwigshafen, Mannheim oder Karlsruhe sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant macht.

Die Kombination aus historischer Umgebung, urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diese Lage zu einer der gefragtesten in der gesamten Region. Immobilien in dieser Mikrolage sind selten verfügbar und entsprechend wertstabil.

Fazit:

Eine absolute Top-Lage für alle, die das Besondere suchen: Wohnen im Herzen der Altstadt von Speyer – mit perfekter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einem Umfeld, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1.999,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht Haus

# Exposé - Galerie



Außenansicht 2 Haus



Außenansicht andere Perspektiv

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Wohnbereich



Eingang und Treppe OG

# Exposé - Galerie



Treppe OG



Erdgeschoss Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Dusche OG



WC OG

# Exposé - Galerie



Toilette OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 2



Dachgeschoss 3

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 4



Dachgeschoss 5

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 6



Dachgeschoss 7

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss/Heizung



Dachgeschoss 8

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss 9



Heizung 1

# Exposé - Galerie



Heizung 2



Dachspeicher

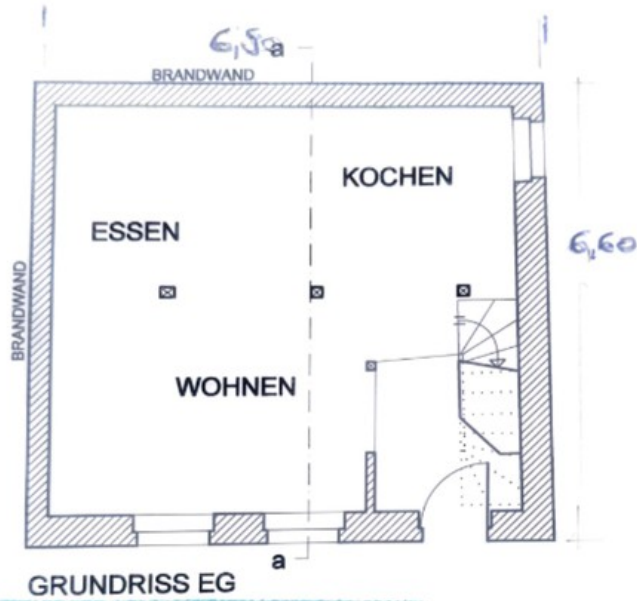
# Exposé - Galerie



Dachspeicher 2

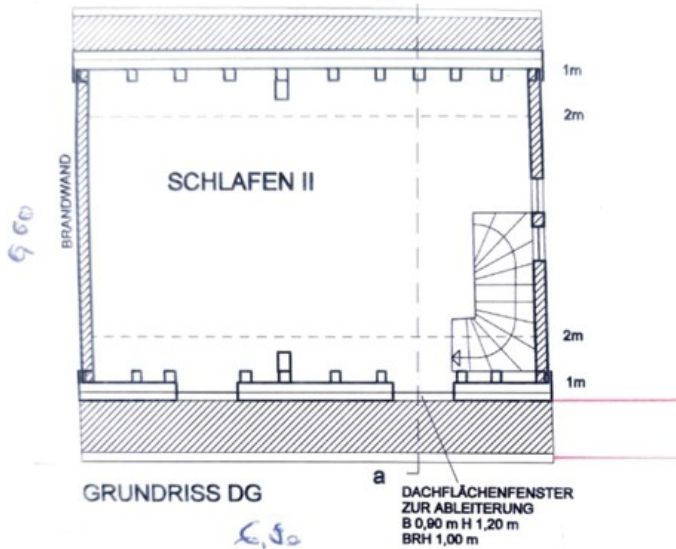
# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISSE



Dieses Vorkonzept wurde im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LRBauO genehmigt. Die

am Bau beteiligten sind jeweils verantwortlich.



Architekten Grundrisse