

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Speyer

**Barrierefreie Erdgeschosswohnung in Speyer, Erwerb zu  
50% - bitte Hinweis lesen**



Objekt-Nr. OM-449803

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Dittmar

Ziegelofenweg 3  
67346 Speyer  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1983	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinweis: Die Wohnung wurde gemeinschaftlich von zwei Personen erworben, eine nutzbare Wohnfläche von 98m<sup>2</sup> zu einem finanziell überschaubaren Einstieg. Jede Person hält einen Miteigentumsanteil von 50 %. Der Eigentumsanteil beträgt damit 49m<sup>2</sup>, woran sich auch der Kaufpreis orientiert. Nutzungsrecht besteht für alle Gemeinschaftsräume.

Bei einem späteren Verkauf des zweiten Miteigentumsanteils besteht ein Vorkaufsrecht. Dadurch kann die Wohnung perspektivisch vollständig übernommen werden - ohne sofortige hohe Einmalbelastung, sondern mit zeitlich gestaffelter Finanzierung.

Bei Fragen zum Ursprung des Wohnprojekts oder zum weiteren Ablauf stehe ich gern zur Verfügung.

Diese barrierefreie 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche (Ihr Miteigentumsanteil: 49 m<sup>2</sup>) liegt ruhig zum Garten ausgerichtet. Wohn- und Essbereich sind großzügig geschnitten und lichtdurchflutet. Der Balkon ermöglicht einen Blick ins Grüne auf dem Gemeinschaftsgarten. Dieser steht zur Mitnutzung zur Verfügung und erweitert den Wohnkomfort im Freien. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener, abgeschlossener Kellerbereich.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 umfassend modernisiert und in zentralen Bereichen saniert. Die bisherige Gasheizung wurde entfernt und durch energieeffiziente Klima-Splitgeräte ersetzt, die sowohl Heizen als auch Kühlen ermöglichen. In diesem Zuge wurde auch die gesamte Elektrik erneuert.

In den Schlafzimmern sowie in der Küche wurden Fenster und Rollläden vollständig ausgetauscht und durch moderne, elektrisch bedienbare Elemente ersetzt. Die Fenster im Wohn- und Essbereich stammen aus der vorherigen Nutzung, befinden sich jedoch in einem gepflegten Zustand.

Im Rahmen der Modernisierung wurde eine neue, moderne Einbauküche installiert.

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Speyer, im Stadtteil Nordwest/Nordost gelegen, bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in die Innenstadt (5-10 Minuten) oder zum Spaziergang am Rhein (15 Minuten). Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten und Grünflächen aus, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Nähe ermöglichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,97 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich + Gäste WC



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss