

# Exposé

## Einfamilienhaus in Speyer

### Großzügiges Familienhaus im Musikerviertel in Speyer – Südgarten & Wohnen auf einer Ebene



Objekt-Nr. OM-452529

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Rothermel Dorsch

67346 Speyer  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	657,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	213,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im begehrten Musikerviertel von Speyer-West erwartet Sie ein freistehendes Einfamilienhaus mit außergewöhnlicher Großzügigkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit angenehmer, gewachsener Nachbarschaft. Eine Busverbindung in die Speyerer Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Das Haus wurde auf Grundlage der Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1969 errichtet und stammt aus der Zeit um ca. 1971. Es bietet rund 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 7 Zimmern, 2 Bädern und einem Gäste-WC, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Hinzu kommen ca. 206 m<sup>2</sup> Nutzfläche, unter anderem im vollständig unterkellerten Bereich des Hauses, in der Garage, im Geräteraum sowie in zusätzlichen Hobby-, Abstell- und Speicherflächen.

Auf einem ca. 657 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Südausrichtung entsteht damit ein Raumangebot, das heute nur noch selten zu finden ist.

Die klare Grundrisstruktur, die großzügigen Raumdimensionen sowie die Ausrichtung der Wohn- und Schlafbereiche zum Garten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, bereits auf einer Ebene zu wohnen: Ein Schlafzimmer mit getrennter Ankleide und angrenzendem Bad sowie ein weiteres Zimmer befinden sich im Erdgeschoss – ein Konzept, das sowohl heute als auch langfristig überzeugt.

Das Obergeschoss bietet zwei große Zimmer, ein Duschbad sowie zusätzliche Hobby-, Abstell- und Speicherflächen. Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über großzügige Nutzflächen, einen separaten Technik- und Heizraum, einen Waschkraum mit Außenzugang sowie einen großen Hobbyraum mit Tageslicht.

Das Haus befindet sich in solider und gepflegter Grundsubstanz und bietet gleichzeitig hervorragendes Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Notwendige Instandhaltungen wurden nach Angaben der Eigentümer laufend durchgeführt; die Heizungsanlage wurde regelmäßig gewartet.

Hervorzuheben ist, dass die architektonische Grundstruktur bereits heutigen Wohnanforderungen in weiten Teilen entspricht. Großzügige Raumdimensionen, eine lichte Raumhöhe von ca. 2,60 m im Erdgeschoss sowie große Fensterflächen schaffen eine Qualität, die auch im Vergleich zu vielen Neubauten überzeugt. Das vorhandene Echtholzparkett kann beispielsweise aufgearbeitet werden und unterstreicht die Wertigkeit des Hauses.

Im Gegensatz zu vielen Bestandsimmobilien sind hier keine grundlegenden Eingriffe in die Tragstruktur erforderlich, um ein modernes Wohnkonzept zu realisieren. Anpassungen wie die Öffnung der Küche zum Wohn-/Essbereich (nicht tragende Trennwand) lassen sich vergleichsweise einfach umsetzen – wobei auch eine klassische, separate Küche weiterhin sehr gut funktioniert.

Im Zuge einer Weiterentwicklung sind insbesondere energetische Maßnahmen, z. B. Fenster, Dämmung und Heiztechnik, sowie die Modernisierung von Bädern und Oberflächen sinnvoll. Genau darin liegt die Chance, eine sehr solide und großzügige Immobilie auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Zur besseren Veranschaulichung sind in der Anzeige neben aktuellen Bestandsfotos auch einzelne Visualisierungen von Außen- und Innenbereich enthalten, welche beispielhaft eine mögliche Gestaltung nach einer Modernisierung zeigen.

Zum Schutz der Privatsphäre der Eigentümer wird im Exposé bewusst nur ein Teil der Innenaufnahmen veröffentlicht. Weitere Einblicke erhalten Sie selbstverständlich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Die Immobilie ist bereits weitgehend geräumt und kann kurzfristig übergeben werden.

# Ausstattung

## Raum & Grundriss

- ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 206 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 7 Zimmer, 2 Bäder und 1 Gäste-WC
- Erdgeschoss mit ca. 2,60 m lichter Raumhöhe
- großzügige, gut belichtete Räume
- alle Wohn- und Schlafräume mit Fenster

## Erdgeschoss

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenbezug
- Küche mit separater Speisekammer
- flexible Grundrissgestaltung; Öffnung zwischen Küche, Essen und Wohnen denkbar
- Schlafzimmer mit separater Ankleide und angrenzendem Bad
- weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer, Büro oder für Gäste
- Gäste-WC
- großzügige Diele mit Zugang zum überdachten Freisitz und Garten
- überdachter Eingangsbereich

## Obergeschoss

- zwei große Zimmer (Kind-1, Kind-2)
- zusätzlicher Hobbyraum
- Duschbad
- Abstellraum
- zusätzliche Speicher- und Stauraumflächen im Kniestock

## Untergeschoss

- vollständig unterkellert
- große Nutzflächen
- separater Technikraum und Heizraum
- geräumiger Hobbyraum mit Tageslicht / Lichtgraben
- Waschraum mit Zugang zur Außentreppe
- weitere Keller- und Abstellräume

## Außenbereich

- großer Südgarten mit guter Besonnung
- ruhige, geschützte Grundstückssituation
- breiter Vorgarten
- seitlicher Gartenzugang
- zusätzlicher Geräteraum mit Zugang zur Garage

## Garage & Erschließung

- große Garage mit Platz für zwei PKW hintereinander
- zusätzlicher Stellplatz vor der Garage
- überdachter Zugang zum Haus

## Bauweise & Technik

- massive Bauweise gemäß Baubeschreibung
- Gasheizung ca. 1993
- teilweise erneuerte Fenster
- Alarmanlage vorhanden
- Satteldach mit ca. 27° Dachneigung
- große Dachflächen mit Potenzial für Photovoltaik, vorbehaltlich technischer Prüfung

## Hinweis Modernisierung

- Bad und Gäste-WC entsprechen überwiegend dem Baujahr und bieten großzügige Grundrisse für eine moderne Neugestaltung.
- Das Duschbad im Obergeschoss wurde 2006 erneuert und altersgerecht / komfortabel nutzbar gestaltet.
- Oberflächen, Fenster, Dämmung und Heiztechnik bieten Potenzial für eine zeitgemäße Weiterentwicklung.

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

- Grundstück: ca. 657 m<sup>2</sup>
- Bauantragsunterlagen: 1969
- Baujahr: ca. 1971
- Wohnfläche: ca. 213 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 206 m<sup>2</sup>

Verfügbarkeit: Die Immobilie ist bereits weitgehend geräumt und kann kurzfristig übergeben werden.

Schematische Marketinggrundrisse sind der Anzeige beigelegt. Weitere Unterlagen, darunter Wohnflächenberechnung, Energieausweis, Baubeschreibung sowie eine Übersicht zu Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, können ernsthaften Interessenten zur Verfügung gestellt werden.

Für den Käufer fällt keine Provision an.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Von unangemeldeten Besichtigungen bitten wir abzusehen.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten über das Kontaktformular. Wir melden uns zeitnah zur Abstimmung eines Besichtigungstermins.

## Lage

Das Musikerviertel in Speyer-West zählt zu den gefragten, gewachsenen Wohnlagen der Stadt und zeichnet sich durch seine ruhige Wohnatmosphäre und gute Alltagstauglichkeit aus.

Eine Busverbindung in Richtung Speyerer Innenstadt befindet sich in gut erreichbarer Nähe. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an die B9 und A61 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte, insbesondere Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg.

Die historische Speyerer Altstadt, der Rhein sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in angenehmer Entfernung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	240,71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse & Garten



Südgarten

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Visualisierung – mögliche Gestaltung nach Modernisierung

Visualisierung Wohnen



Visualisierung – mögliche Gestaltung nach Modernisierung

Visualisierung Innen

# Exposé - Galerie



Visualisierung außen

# Exposé - Grundrisse



Schematischer Marketinggrundriss. Möblierung und Ausstattung beispielhaft. Maße und Flächen ohne Gewähr; maßgeblich sind die Bestandsunterlagen sowie die Wohnflächenberechnung.

# Exposé - Grundrisse



**Obergeschoss**

Schematischer Marketinggrundriss. Möblierung und Ausstattung beispielhaft. Maße und Flächen ohne Gewähr; maßgeblich sind die Bestandsunterlagen sowie die Wohnflächenberechnung.

# Exposé - Grundrisse



Schematischer Marketinggrundriss. Möblierung und Ausstattung beispielhaft. Maße und Flächen ohne Gewähr; maßgeblich sind die Bestandsunterlagen sowie die Wohnflächenberechnung.