

Speyer – Mitte

# Marienheim - stadtnah wohnen in exklusiver Erdgeschoss-Wohnung

????????? ??????????: 25130029



Capital

MAKLER-KOMPASS

Best 10 2023

Top-Makler Speyer



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IMMOBILIEN  
IM TEST 1.001 Makler

GÜLTIG BIS: 09.09.24

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????????: 2.350 EUR • ??????????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ?????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

?? ??? ??????

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| ??????? ????????  | 25130029           |
| ??????????        | ca. 162 m²         |
| ????????          | 3                  |
| ?????????? ??     | 2                  |
| ????????          |                    |
| ????????          | 1                  |
| ???? ???????????  | 2016               |
| ????? ??????????? | 1 x ???????        |
|                   | ?????????, 100 EUR |
|                   | (??????????)       |

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| ???? ?????????? | 2.350 EUR       |
| ??????????      | 500 EUR         |
| ????????        |                 |
| ??????          | ???????,        |
|                 | ??????????????? |
|                 | ????????        |

??????? ??????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

?????????????? ???????????

|                                                |                               |                                                                       |               |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????????<br>??????????   | ?????????????????<br>???????????                                      | BEDARF        |
| ???? ???????????                               | ????                          | ??????? ???????<br>???????????                                        | 47.00 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 05.09.2026                    | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????? | 2016          |
| ???? ???????????                               | ??????? ???????<br>?????????? | ?????????????????                                                     |               |

???????? ??: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

?? ???????



???????? ??????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

?? ?????????



??????? ?????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ?????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

## ??? ?????? ??????????

Im Herzen von Speyer entstand 2015 das Marienheim: nur wenige Gehminuten von der Fußgängerzone und der schönen Altstadt entfernt wurde hier ein Bauprojekt in modernster Bauweise umgesetzt. Die zur Vermietung stehende Erdgeschosswohnung bietet Ihnen drei Zimmer verteilt auf ca. 162 m² Wohnfläche, ein Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang zu allen Stockwerken des gepflegten Mehrfamilienhauses.

Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen langen Flur mit separatem Garderobenbereich, der Sie direkt in den großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich mit Küche führt. Die ästhetisch ansprechend gestaltete Einbauküche wurde von einem Schreiner aus Eichenholz handgefertigt und ist mit hochwertigen Einbaugeräten der Firma Gaggenau und einem Weinschrank ausgestattet. Schwarze Oberflächen schaffen eine edle Optik, das Kochfeld auf der Insel ist eine Spezialanfertigung der Firma Bora und wurde nur wenige Male verkauft. Für Vorräte und Haushaltsgeräte schafft ein angrenzender Hauswirtschaftsraum zusätzliche Fläche. Bodentiefe Fenster bringen viel Licht in den ganzen Bereich und ermöglichen den Zugang zur Terrasse und dem Garten, wo Sie sich nach einem langen Tag entspannen können.

Durch räumliche Anpassung bereits in der Bauphase entstand das große Schlafzimmer mit Ankleidebereich und einem Bad en Suite. Eine Badewanne, ein breites Waschbecken und eine geräumige Dusche stehen Ihnen in Ihrer privaten Wellness-Oase zur Verfügung. Ein Gäste-WC mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner - ebenfalls eingefasst in handgefertigte Einbaumöbel - vervollständigt den Grundriss.

Stilvoller Eichenholzparkett im ganzen Wohnbereich und eine Fußbodenheizung schaffen eine warme und behagliche Atmosphäre. Elektrische Rollläden, eine Be- und Entlüftungsanlage und Klimageräte sorgen für Komfort und ein angenehmes Raumklima.

Ihren Pkw parken Sie in der hauseigenen Tiefgarage, Ihre Fahrräder finden auf Ihren beiden Stellplätzen im Fahrradkeller Platz.

??????? ?????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

???????????????? ???? ?????????

- Eichenparkett im Wohnbereich
- Teppichboden im Schlafzimmer und der Ankleide
- hochwertige Armaturen und Materialien
- Klimaanlage
- Be- und Entlüftungsanlage
- elektrische Rollläden
- exklusive, handgefertigte Einbaumöbel
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradraum mit eigenen Stellplätzen
- Aufzug über alle Etagen
- seniorengerecht, barrierefrei

??????? ???????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

??? ??? ??? ??????????

Die Dom- und Kaiserstadt Speyer zählt mit seinen ca. 50.000 Einwohnern zu den gefragtesten Wohnorten in der Pfalz und der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Altstadt lädt mit seiner Einkaufsstraße entlang historischer Gebäude wie dem Altpörtel, dem Rathaus und der Alten Münz zum Flanieren ein. Zahlreiche Straßencafés und eine lebendige Innenstadt schaffen mediterranes Flair, das für Einwohner und Touristen gleichermaßen attraktiv ist. Historisch und kulturell Interessierten hat Speyer viel zu bieten: der romanische Kaiserdom und die SchUM-Stätten gehören inzwischen beide zum UNESCO-Weltkulturerbe und auch der Fischmarkt und die Gedächtniskirche sind, wie die vielen anderen Sehenswürdigkeiten, einen Besuch wert.

An Freizeitaktivitäten mangelt es in Speyer nicht. Sportler betätigen sich im Kletterwald, auf einem der zahlreichen Sportplätze, im Freizeitbad „BADEMAXX“ oder treten einem der vielen Sportvereine bei. Kulturbegiesterten stehen mehrere Museen, wie das Technikmuseum oder das Historische Museum der Pfalz zur Verfügung, Sie besuchen das Zimmertheater oder gehen ins Kino. Frühlingsmesse, Brezelfest, Altstadtfest, Kaisertafel und Weihnachtsmarkt haben so wie andere Veranstaltungen feste Plätze im Jahreskalender und sorgen ebenso wie die Veranstaltungen in der Stadthalle dafür, dass in Speyer immer etwas geboten ist. Entspannung finden Sie bei einem Spaziergang an der Rheinpromenade, bei einer kulinarischen Stadtführung oder in einem der gastronomischen Angebote, die pfälzische Küche und Spezialitäten aus aller Welt anbieten.

Speyer verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, drei Wochenmärkte, Ärzte aus allen Fachbereichen und zwei Krankenhäuser sind vorhanden. Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen und eine Universität für Verwaltungswissenschaften und eine Volkshochschule sorgen für ein breites Bildungsangebot. Eine Stadtbücherei versorgt große und kleine Leseratten, das Landesbibliothekszenrum bietet Fachliteratur.

Durch die Anbindung an die Autobahn 61 sowie an die Bundesstraße 9 lassen sich nahegelegene Orte wie Mannheim, Ludwigshafen sowie Heidelberg und Walldorf problemlos und schnell erreichen. Des Weiteren bietet Ihnen Speyer einen Fern- und S-Bahnhof sowie ein Flug- und Yachthafen.

??????? ?????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2026.

Endenergiebedarf beträgt 47.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25130029 - 67346 Speyer – Mitte

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)