

Speyer – Binsfeld

Eine seltene Gelegenheit in Speyer - Haus im Naherholungsgebiet Binsfeld

CODICE OGGETTO: 25130033_sl



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,45 m² • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 410 m²

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25130033_sl
Superficie netta	ca. 71,45 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 11 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	213.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

La proprietà



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

Una prima impressione

Wenn Sie einen Rückzugsort mit viel Ruhe, Natur und Wassernähe schätzen, dann wartet mit dieser Immobilie in direkter Seelage am beliebten Speyerer Binsfeld ein echtes Juwel auf Sie.

Sie betreten Ihr neues zu Hause über wenige Stufen hinein in den Flur mit Platz für Ihre Garderobe. Von hier gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich, welcher sich dank bodentiefer Fensterelemente hell und freundlich präsentiert und Ihnen Zugang zur Terrasse bietet. Eine Einbauküche und ein Wannenbad komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene, insgesamt verfügt das Erdgeschoss über ca. 41,55m² Wohnfläche.

Das Untergeschoss des Hauses wurde ausgebaut und hält weitere ca. 29,90m² bewohnbare Fläche für Sie bereit, die baurechtlich aber nicht als Wohnfläche eingetragen sind. Im hier befindlichen Schlafzimmer zeigte sich nach der Räumung eine erhöhte Feuchtigkeit an den Wänden in Verbindung mit Schimmelbildung, es besteht Handlungsbedarf. Ein WC, ein Abstellraum für Vorräte und ein Heizraum vervollständigen das Platzangebot.

Highlight der Immobilie ist ohne Zweifel die Lage: Ob Sie an lauen Abenden auf Ihrer Terrasse sitzen und den wunderbaren Ausblick auf den See und Ihren Garten genießen oder ob Sie an heißen Tagen nach wenigen Schritten Abkühlung im erfrischenden Nass suchen – hier finden Sie zu jeder Zeit Entspannung und Erholung.

Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung, die ausgetauscht werden müsste. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, in der Hofeinfahrt findet auch ein Wohnmobil Platz.

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

Dettagli dei servizi

- einmalige Lage am See
- Einbauküche
- ausgebauten Untergeschoss
- Bad und Gäste-WC
- Abstellraum
- Terrasse mit Seeblick
- Garten mit gewachsenem Bestand
- Gartenpumpe
- große Garage
- Hoffläche mit Abstellmöglichkeit für ein Wohnmobil

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 213.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

CODICE OGGETTO: 25130033_sl - 67346 Speyer – Binsfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com