

Exposé

Einfamilienhaus in Speyer

Modernes Wohnen und Gewerbegebäude vereint auf einem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-319514**

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Mobil: 0155 10776351

67346 Speyer
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	620,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Solar	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Gewerbehalle – Flexibles Arbeiten und Wohnen an einem Ort!

PRIVATVERKAUF - OHNE MAKLERKOSTEN !!!

Gesamtfläche: ca. 320 m²

Gewerbefläche: ca. 100 m²

Grundstücksfläche: ca. 613 m²

Diese Immobilie bietet eine einmalige Kombination aus komfortablem Wohnraum und vielseitigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf einem Grundstück. Ob als zentraler Standort für Ihr Unternehmen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

Objektdetails:

- Grundstücksfläche: ca. 613 m²
- Wohnfläche: ca. 120 m²
- Gewerbefläche: ca. 100 m²
- Zimmer: 5
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 1
- Anzahl Gewerbeeinheiten: 1
- Anzahl Wohneinheiten: 1
- Stellplätze: 4 (1 Carport, 3 Freiplätze)

Baujahr: ca. 2009

Modernisierungen: Umfassende Modernisierung von 2020 bis 2024

Energieeffizienz: Klasse A (Endenergieverbrauch: 33,7 kWh/(m²a))

Beschreibung:

Das 2009 errichtete Einfamilienhaus wurde als energieeffizientes Blockbohlenhaus gebaut und von 2020 bis 2024 umfassend modernisiert. Auf rund 120 m² Wohnfläche bietet es zeitgemäßen Wohnkomfort und eine angenehme Wohlfühlumgebung. Die Gewerbehalle verfügt über 100 m² Nutzfläche und eignet sich ideal für Werkstatt, Lager oder Produktion.

Wohnbereich:

- Großzügiges Wohn-Esszimmer im Erdgeschoss mit offener Küche und Abstellraum
- Tageslichtbad mit begehbare Dusche und elektrischer Fußbodenheizung
- Vier Zimmer im Obergeschoss, individuell nutzbar
- Gäste-WC im Obergeschoss
- Überdachte Terrasse mit uneinsehbarem Außenbereich
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
- Pelletofen für behagliche Wärme im Winter

Gewerbehalle:

- Ca. 100 m² flexible Nutzfläche, modernisiert 2023
- Zwei Räume mit Klimaheizung und Gäste-WC
- Ausreichend Außenflächen für Maschinen oder Abstellmöglichkeiten
- Büro mit Holzplattenboden
- Werkstatt mit moderner Elektrik und neuen Fenstern

Ausstattungs Highlights:

- Photovoltaikanlage (12,04 kWh) inkl. 10 kWh Huawei Speicher und Wallbox (2024)
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern
- Elektrische Hauseingangstür mit Fernbedienung
- E-Ladestation
- Klimatisierung und moderne Heizsysteme für maximale Energieeffizienz

Besonderheit:

Gemäß Bebauungsplan handelt es sich hier um ein Industriegebiet. Das Wohnen ist nur dem Betriebsinhaber gestattet, was die einmalige Möglichkeit bietet, Wohnen und Arbeiten optimal zu verbinden.

Fazit:

Dieses Objekt ist die perfekte Lösung für Unternehmer, die eine Kombination aus modernem Wohnen und flexiblen Gewerbemöglichkeiten suchen. Die hervorragende Lage in Speyer und die moderne Ausstattung machen diese Immobilie zu einem idealen Standort für erfolgreiche Geschäfte und privates Wohlbefinden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt im westlichen Industriegebiet von Speyer und bietet eine exzellente Verkehrsanbindung. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten. Speyer selbst gehört zu den beliebtesten Städten Deutschlands und ist bekannt für seine hervorragende Infrastruktur, das vielfältige Kulturangebot und seine Familienfreundlichkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	33,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Chill-Ecke + Pool-Bereich

Exposé - Galerie



Chill-Ecke + Pool-Bereich



Eingangstor

Exposé - Galerie



Chill-Ecke



Pool

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ess + Spielbereich



Pelletofen

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Modernes Bad + Bodenheizung



Flur

Exposé - Galerie



Treppe

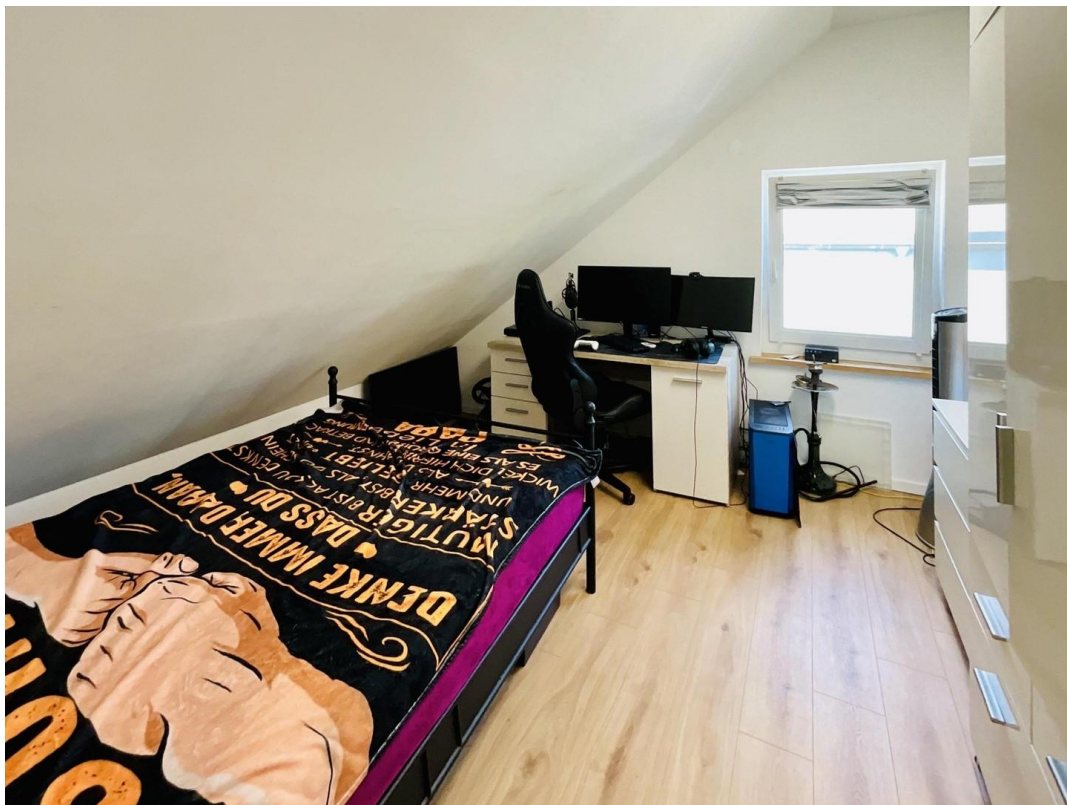


Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 4



WC-Bereich + Gäste-WC

Exposé - Galerie



Werkstatt



Werkstatt-WC

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie

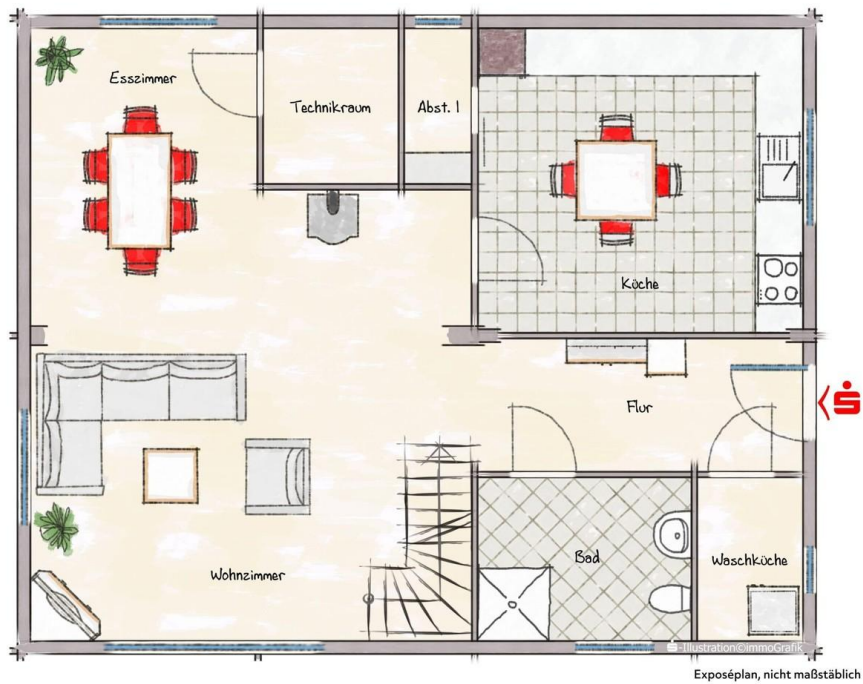


Außenansicht

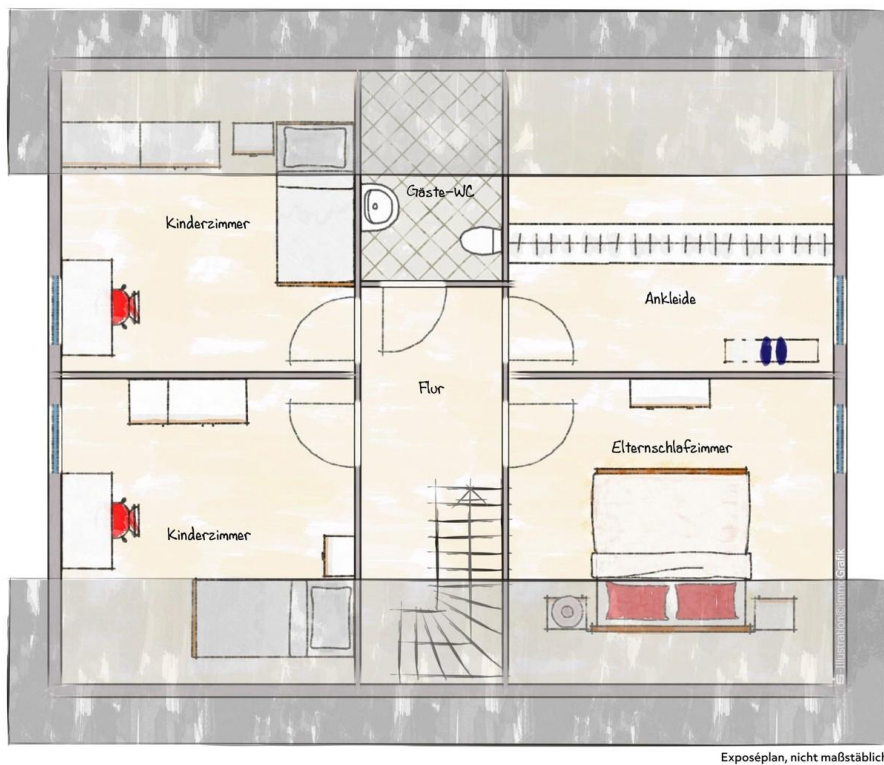


Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

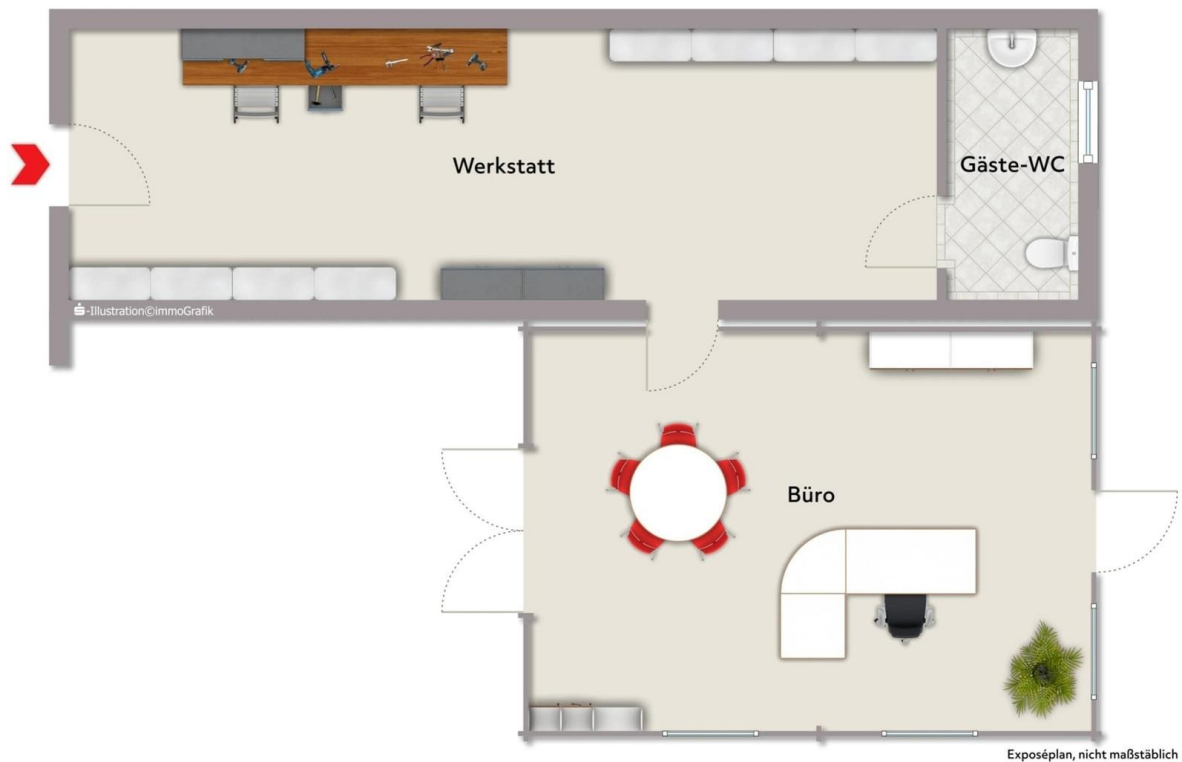


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Werkstatt + Büro