

# Exposé

## Ladenlokal in Speyer

### Ladengeschäft + revovierte 2 ZKB Wohnung + 2 Stellplätze in Speyer-Vogelgesang



Objekt-Nr. **OM-324134**

#### Ladenlokal

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Privater Anbieter

Windthorststr. 11  
67346 Speyer  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1982	Gesamtfläche	76,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Verkaufsfläche	76,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2
Zustand	saniert	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage in Speyer-Vogelgesang: Modernisiertes Ladengeschäft & sanierte 2-Zimmer-Wohnung

Verkauf ab Mai 2025

Objektbeschreibung:

Diese erstklassige Immobilie in gefragter Lage von Speyer-Vogelgesang bietet eine ideale Möglichkeit für Kapitalanleger. Das Objekt besteht aus einer modernisierten Gewerbeeinheit (76 m<sup>2</sup>) und einer umfassend sanierten 2-Zimmer-Wohnung (61 m<sup>2</sup>), die beide langfristig vermietet sind. Ergänzt wird das Angebot durch zwei vermietete Tiefgaragenstellplätze.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet durch ihre zentrale Lage, hochwertige Ausstattung und stabile Mieteinnahmen ein ausgezeichnetes Investitionspotenzial.

Highlights des Objekts:

Gewerbeeinheit (76 m<sup>2</sup>):

- Aktuell vermietet an einen etablierten Friseursalon.
- Barrierefreier Zugang mit großer Schaufensterfront.
- Klimaanlage und hochwertige Ausstattung.
- 2016 saniert und 2022 modernisiert.

Wohnung (61 m<sup>2</sup>):

- 2-Zimmer-Wohnung im Souterrain.
- Seit 2019 zuverlässig vermietet.
- Umfassend saniert (neue Böden, Fenster, Elektrik, Bad).

Weitere Vorteile:

- Zwei fest vermietete Tiefgaragenstellplätze.
- Zentralheizung mit Fernwärme.
- Energieausweis vorhanden.

Einnahmen und Potenzial:

- Aktuelle Jahreskaltmiete: 18.000 EUR.
- Entwicklungspotenzial für zukünftige Mietanpassungen.

Lage:

Die Immobilie liegt in Speyer-Vogelgesang, einem beliebten Wohn- und Gewerbegebiet mit hervorragender Infrastruktur. Die zentrale Lage und die optimale Verkehrsanbindung machen das Objekt sowohl für Mieter als auch für Gewerbetreibende attraktiv.

Schätzung des Marktwerts:

Auf Basis der aktuellen Einnahmen und des hervorragenden Zustands wird der Wert der Immobilie inklusive der vermieteten Tiefgaragenstellplätze auf 400.000 – 440.000 EUR geschätzt.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung!

Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in eine renditestarke Immobilie in einer gefragten Lage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

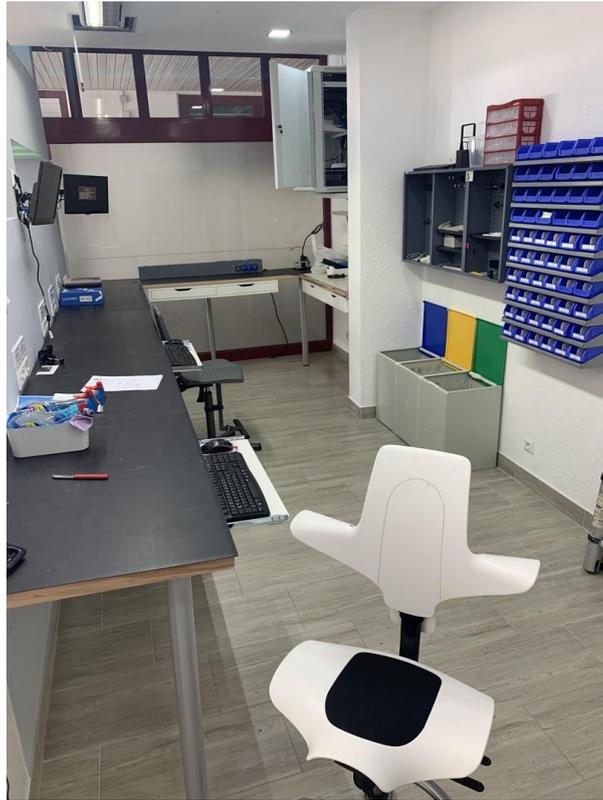
## Lage

Speyer- Süd, bevorzugte gut frequentierte Lage, Mehr als 2000 Jahre verpflichten. Der Stadt Speyer ist es gelungen, die unverwechselbare Identität der Dom- und Kaiserstadt und des kulturellen Erbes zu bewahren. Weltoffenheit und geschäftiges Treiben prägen heute das Bild der Domstadt, einem Mittelzentrum im Rhein-Neckar-Dreieck mit ca. 50.000 Einwohnern. Für die einen sind es die atmosphärische Altstadt oder die imposanten Kulturdenkmäler, für die anderen die Lebensqualität von Speyer, das Bummeln über den Wochenmarkt und die Einkaufsmeile in der Maximilianstrasse. Der hohe Freizeitwert resultiert aus der kulturellen Vielfalt, der kreativen Vitalität der in Speyer wirkenden Künstler und aus einem aktiven Vereinsleben. Allein 70 Sportvereine stehen Profi- wie Amateursportlern zur Auswahl. Speyer genießt auch als Schul- und , Bildungszentrum der Pfalz einen überregionalen Ruf, der aus einem weitgefächerten Bildungsspektrum resultiert. Es reicht von Allgemeinbildenden über weiterführende bis zu berufsbildenden Schulen. Darüber hinaus ist die Domstadt Sitz einer Bildungseinrichtung mit weltweitem Ruf, nämlich der Deutschen Hochschule für Verwaltungswissenschaften Speyer, der einzigen post-universitären Ausbildungsstätte für den gesamten höheren Verwaltungsdienst in der Bundesrepublik Deutschland. Seit eh und je spielen in Speyer Kunst und Kultur eine besondere Rolle. Hervorragende künstlerische Leistungen finden hier immer ein aufgeschlossenes Publikum. Dem Oeuvre zweier bedeutender Söhne der Stadt sind die Dauerausstellungen in ihren jeweiligen Geburtshäusern gewidmet: Anselm Feuerbach (1829 - 1880) und Hans Purrmann (1880 - 1966), dem im Übrigen auch ein bundesweit anerkannter Preis der Stadt Speyer für Bildende Kunst gewidmet ist.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

