

# Exposé

## Wohnung in Speyer

### Altstadt Neubauwohnung 3 Zimmer



Objekt-Nr. OM-327136

#### Wohnung

Verkauf: **558.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Neugebauer

67346 Speyer  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	31.12.2025
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Umbau, Komplettsanierung von Historischem Bestandsgebäude mit ergänzenden Neubauten einschließlich Aufzugsanlage. Alle Wohnungen werden barrierefrei.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Altstadt/Zentrum Speyer, anliegend an Fischmarkt/Holzmarkt

In sehr zentraler und beliebter Altstadtlage, wenige Schritte von der Fußgängerzone, aber dennoch äußerst ruhig, befindet sich dieses Neubau-/Sanierungsobjekt. Für das Ensemble liegt eine Baugenehmigung vor.

Das Grundstück hat eine Grundfläche von 470m<sup>2</sup>. Die 5 Wohnungen verteilen sich auf 2 Baukörper verbunden durch Treppenhaus mit Aufzug.

# Exposé - Galerie



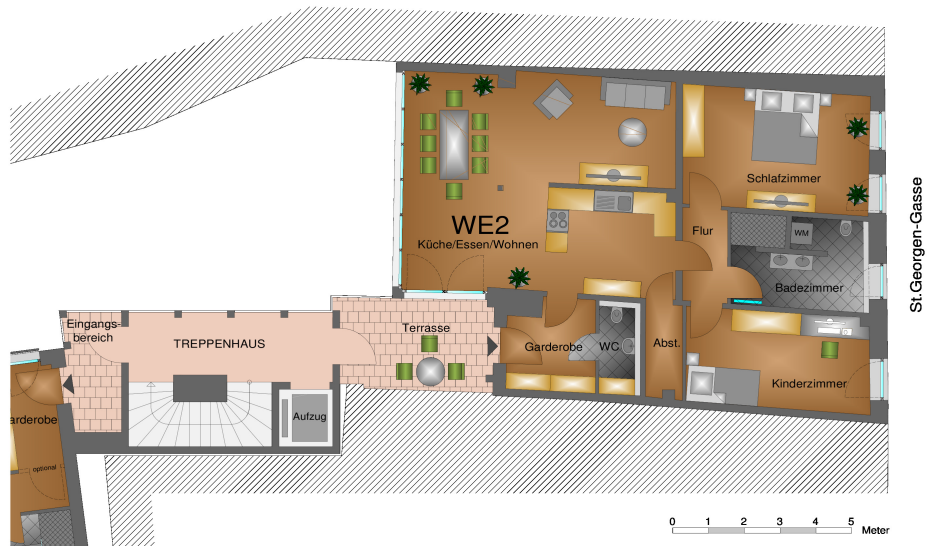
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Wohneinheit 2

- Küche/Essen/Wohnen	46,10m <sup>2</sup>
- Schlafzimmer	17,42m <sup>2</sup>
- Badezimmer	9,78m <sup>2</sup>
- Kinderzimmer	13,68m <sup>2</sup>
- Abstellraum	2,69m <sup>2</sup>
- Garderobe	5,92m <sup>2</sup>
- WC	2,98m <sup>2</sup>
- Flur	3,25m <sup>2</sup>
- Terrasse (50%)	5,68m <sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche	107,50m <sup>2</sup>



# Exposé - Anhänge

1.

# LAGEPLAN

St.-Georgen-Gasse 5 | 67346 Speyer

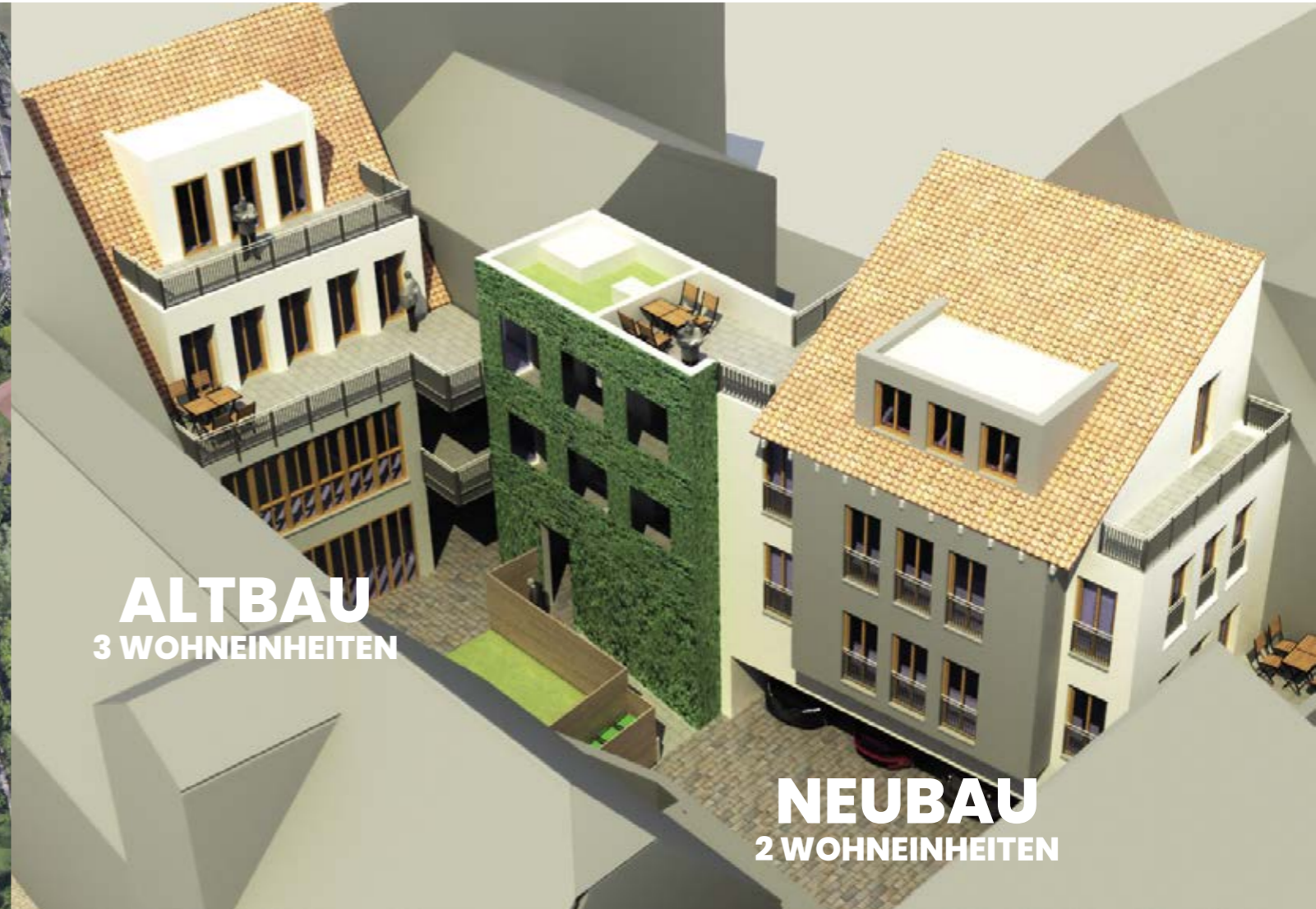


Maximillianstraße

Dom zu Speyer

# HIER ENTSTEHEN 5 EIGENTUMSWOHNUNGEN

St.-Georgen-Gasse | Altstadt von Speyer



**ALTBAU**  
3 WOHNHEITEN

**NEUBAU**  
2 WOHNHEITEN

Weitere Informationen unter:

**A-TEC-BAUKONZEPT GmbH**

Fischmarkt 4  
67346 Speyer

info@a-tec-baukonzept.de  
Tel. +49 (0) 6232 - 490777



**WIR SCHAFFEN ORTE ZUM WOHLFÜHLEN!**



# UMBAU/NEUBAU

In sehr zentraler und beliebter Altstadtlage, wenige Schritte von der Fußgängerzone, aber dennoch äußerst ruhig, befindet sich dieses Neubau-/Sanierungsobjekt.

Das Grundstück hat eine Grundfläche von 470m<sup>2</sup>. Die 5 Wohnungen verteilen sich auf 2 Baukörper verbunden durch ein Treppenhaus mit Aufzug.



Ansicht aus südlicher Richtung



Ansicht aus östlicher Richtung

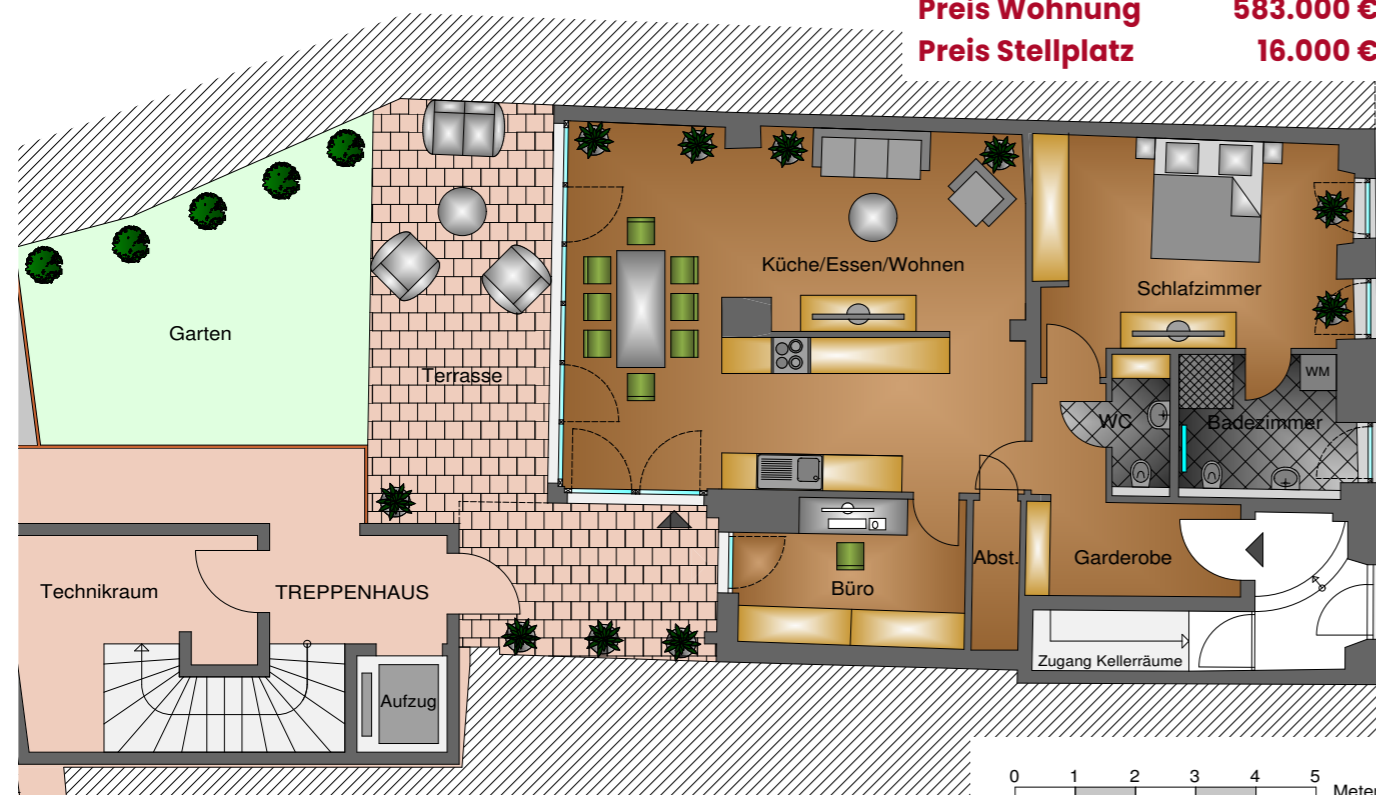


Ansicht aus nördlicher Richtung

## ALTBAU - WE 1 Erdgeschoss

<b>Wohneinheit 1</b>	
Küche/Essen/Wohnen	42,21m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,66m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,61m <sup>2</sup>
Büro	8,59m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,13m <sup>2</sup>
Garderobe	7,93m <sup>2</sup>
WC	2,26m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	15,63m <sup>2</sup>
Gartenflächenanteil	24,70m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>106,99m<sup>2</sup></b>

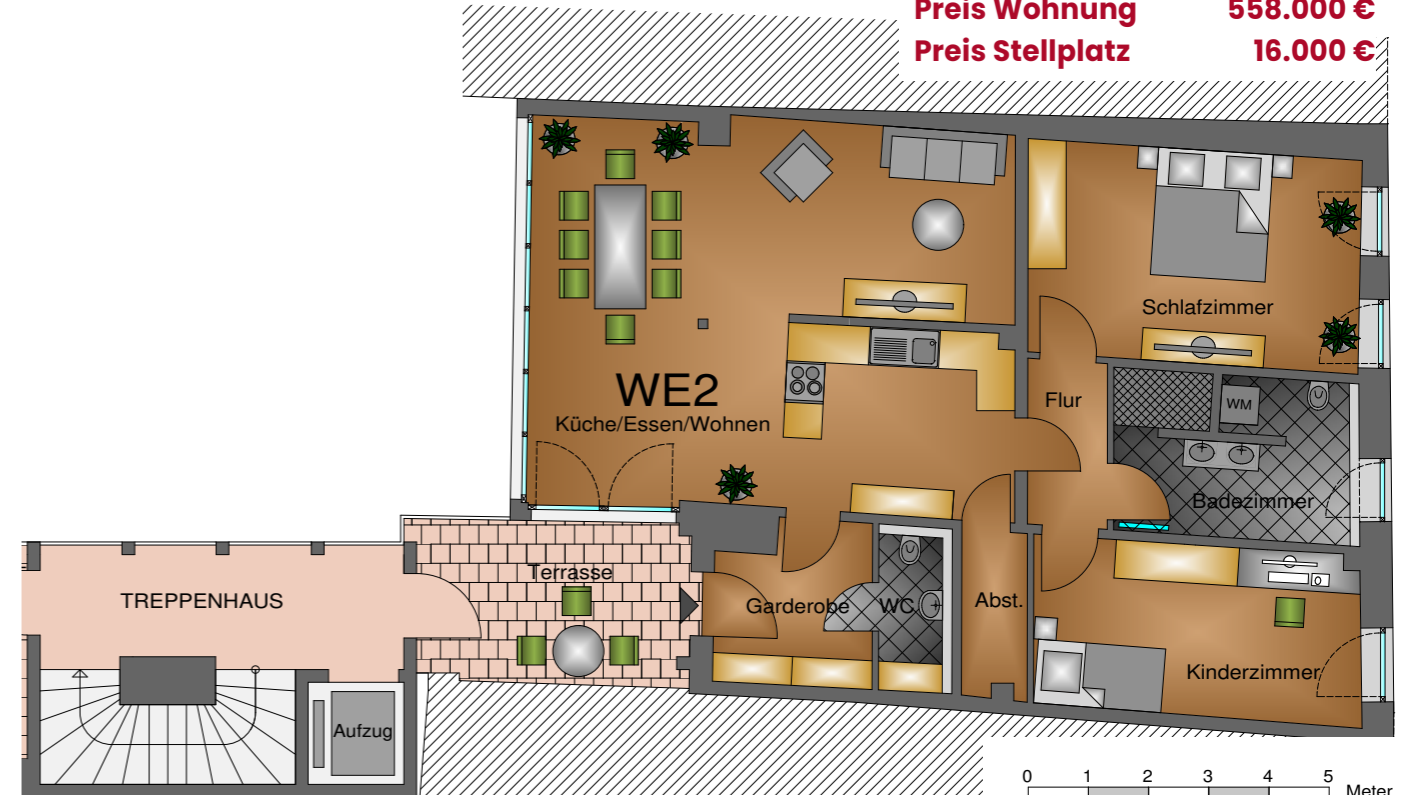
**Preis Wohnung** 583.000 €  
**Preis Stellplatz** 16.000 €



## ALTBAU - WE 2 1. Obergeschoss

<b>Wohneinheit 2</b>	
Küche/Essen/Wohnen	46,10m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,42m <sup>2</sup>
Badezimmer	9,78m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,68m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,69m <sup>2</sup>
Garderobe	5,92m <sup>2</sup>
WC	2,98m <sup>2</sup>
Flur	3,25m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,68m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>107,50m<sup>2</sup></b>

**Preis Wohnung** 558.000 €  
**Preis Stellplatz** 16.000 €





# ALTBAU – WE 3 (Maisonette)

## 3. + 4. Obergeschoss



### Wohneinheit 3 (2. OG)

Küche/Essen/Wohnen	50,02 m <sup>2</sup>
Gästezimmer/Büro	14,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,19 m <sup>2</sup>
Garderobe	7,02 m <sup>2</sup>
WC	4,24 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	15,29 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenwohnfläche</b>	<b>93,84 m<sup>2</sup></b>

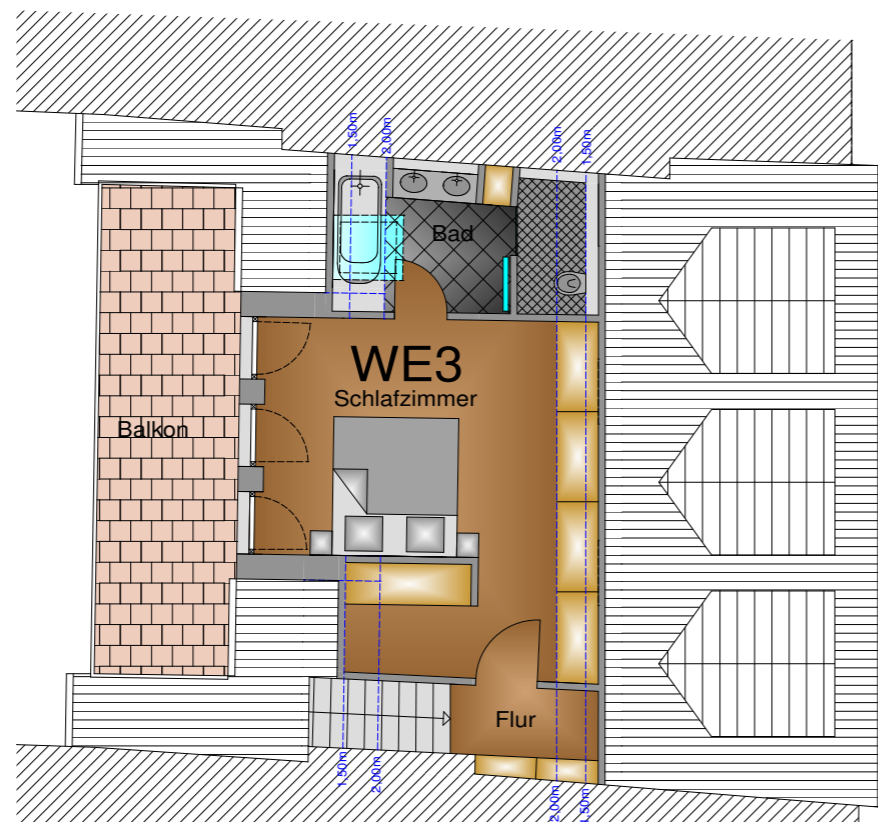
### Wohneinheit 3 (4. OG bzw. DG)

Schlafzimmer	22,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,33 m <sup>2</sup>
Flur	2,45 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,16 m <sup>2</sup>
Gartenflächenanteil	24,70 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenwohnfläche</b>	<b>38,94 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche 132,78 m<sup>2</sup>**

WE 3 (2. OG + 3. OG bzw. DG)

**Preis Wohnung 694.000 €**  
**Preis Stellplatz 16.000 €**



# NEUBAU – WE 4

## 1. Obergeschoss

### Wohneinheit 4

Küche/Essen/Wohnen	36,15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,62 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,87 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich (50%)	2,61 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	10,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>76,58 m<sup>2</sup></b>

**Preis Wohnung 408.000 €**  
**Preis Stellplatz 16.000 €**



# OBJEKTDESCHEIBUNG – WE 1 bis 5

Umbau, Komplettsanierung von Historischem Bestandsgebäude mit ergänzenden Neubauten einschließlich Aufzugsanlage. Alle Wohnungen werden barrierefrei. Die Wohnungen WE3 und WE5 sind Maisonettewohnungen mit Dachterrassen.

### Bausubstanz & Energieausweis

**Objektzustand:** Erstbezug nach Sanierung

**Ausstattung:** Gehobene Qualität

**Heizungsart:** Wärmepumpe

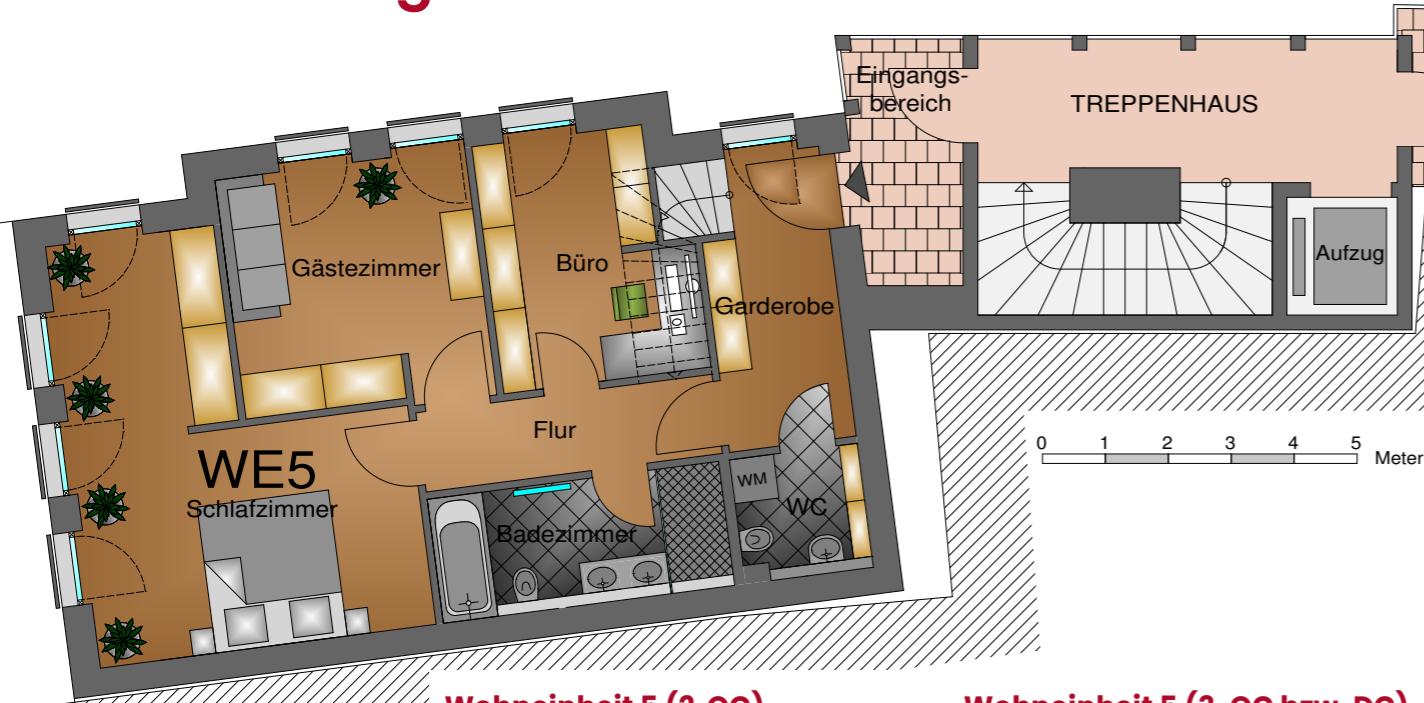
**Wesentliche Energieträger:** Strom

### Ausstattungen

Aufzug, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Isolierverglasung, teilweise mit Wintergarten, Dachterrasse/Balkon, 4 Stellplätze und 1 Carsharing-Platz.

# NEUBAU - WE 5 (Maisonette)

## 2. + 3. Obergeschoss



### Wohneinheit 5 (2. OG)

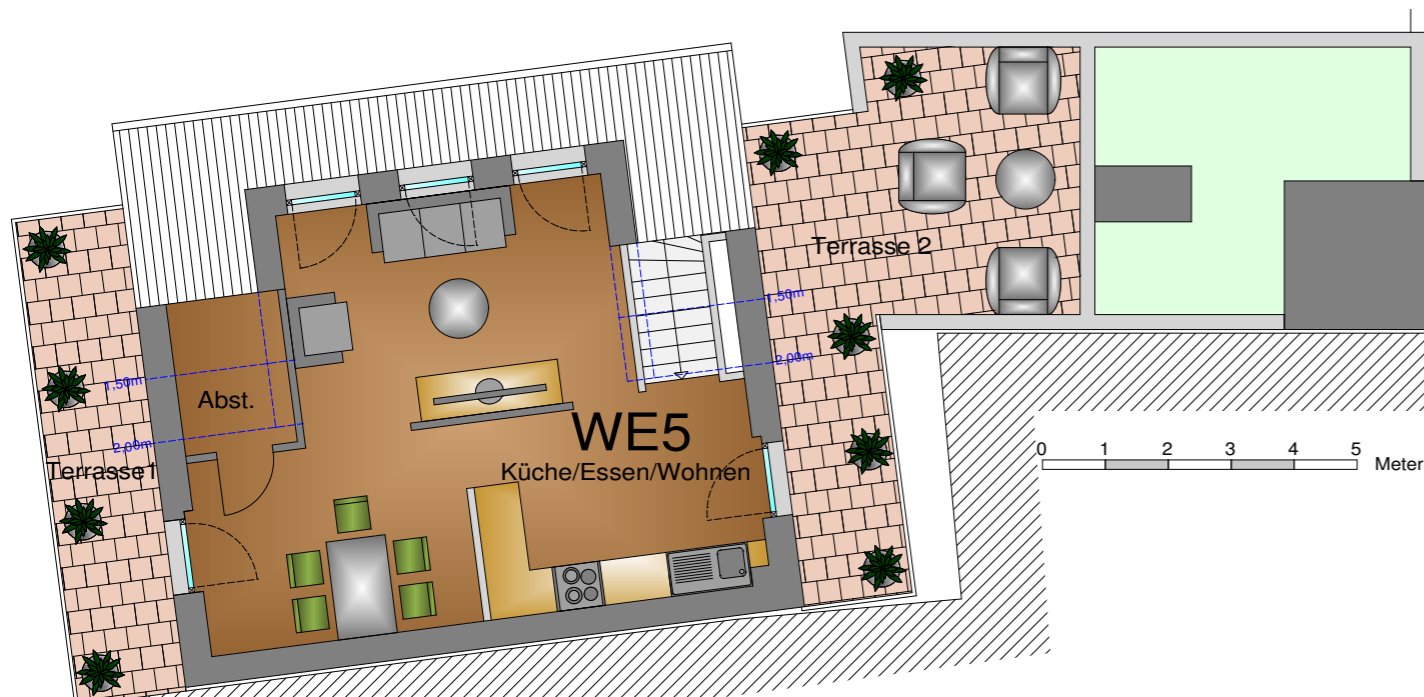
Gästezimmer	11,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,56 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,54 m <sup>2</sup>
Büro	8,80 m <sup>2</sup>
Garderobe	6,51 m <sup>2</sup>
WC	2,89 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich (50%)	2,61 m <sup>2</sup>
Zwischenwohnfläche	59,41 m <sup>2</sup>

### Wohneinheit 5 (3. OG bzw. DG)

Küche/Essen/Wohnen	34,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,66 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	15,29 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%)	15,29 m <sup>2</sup>
Zwischenwohnfläche	51,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche WE 5 (2. OG + 3. OG bzw. DG)</b>	<b>110,97 m<sup>2</sup></b>

**Preis Wohnung 597.000 €**

**Preis Stellplatz 16.000 €**



# KELLER + HOF

### Keller

Es steht für jede Wohnung ein Kellerraum inkl. zur Verfügung.

### Hof

Es stehen im Innenhof insgesamt 4 Stellplätze zum Verkauf zur Verfügung.

**Preis pro Stellplatz 16.000 €**

