



## □□ Ihr neuer Lebensmittelpunkt: Flexibles Konzept für Wohnen & Gewerbe!



### Objektbeschreibung

- Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 613 m<sup>2</sup>

#### □ Einzigartiges Konzept:

Diese Immobilie verbindet komfortables Wohnen mit vielseitigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf einem Grundstück. Ob als Firmenstandort oder als Zuhause mit angeschlossenem Betrieb – hier stehen Ihnen alle Türen offen! □□

#### □ Wohnbereich

□ Gemütlich und modern: Das energieeffiziente Blockbohlenhaus (Baujahr 2009) wurde von 2020 bis 2024 umfassend modernisiert.

Offener Wohn-Essbereich mit moderner Küche □

Tageslichtbad mit begehbare Dusche und elektrischer Fußbodenheizung □□

4 vielseitig nutzbare Schlafzimmer □□

Gäste-WC im Obergeschoss □

Überdachte Terrasse und uneinsehbarer Außenbereich □

Klimaanlage für kühle Sommer □□ und ein Pelletofen

für kuschelige Winter □

Objekt:	132125729
Adresse:	67346 Speyer
Baujahr:	2009
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 120,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 620 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Ofenheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Vollständig renoviert
Badezimmer:	1
Stellplatztyp:	Carport
Befeuerung/Energieträger:	Solar
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	A
Energiekennwert:	33,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaufpreis:	499.000,00 €



- Gewerbehalle
- Flexibel nutzbar – Ideal für Werkstatt, Lager oder Produktion.

Käuferprovision:

1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.

- 100 m<sup>2</sup> modernisierte Nutzfläche (2023)
- Zwei klimatisierte Räume mit Gäste-WC
- Büro mit Holzplattenboden
- Werkstatt mit moderner Elektrik und neuen Fenstern
- Außenflächen für Maschinen oder Lagerung

Ausstattungshighlights

- Photovoltaikanlage (12,04 kWh, 2024) inkl. 10 kWh Speicher & Wallbox
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern
- Elektrische Hauseingangstür mit Fernbedienung
- E-Ladestation für Ihre Elektrofahrzeuge
- Modernste Heiz- und Klimasysteme für höchste Energieeffizienz

Besonderheit

- Industriegebiet: Wohnen ist nur dem Betriebsinhaber gestattet – die perfekte Lösung für Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Energieeffizienzklasse A: Nur 33,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)!
- Hervorragende Lage in Speyer – ideale Voraussetzungen für Geschäftserfolg und Lebensqualität!
- Viel Platz: 4 Stellplätze (1 Carport, 3 Freiplätze).

- Jetzt besichtigen und verlieben – Ihre Traumimmobilie wartet auf Sie!