



URBAN . ZENTRAL . DENKMALGESCHÜTZT

EXKLUSIVE OBJEKT-VORSTELLUNG

Ensemble Wormser Straße 46

15 moderne Wohneinheiten im Zentrum von Speyer

Februar 2025

Urban . Zentral . Denkmalschutz „Leben im Zentrum von Speyer“

Unsere Highlights

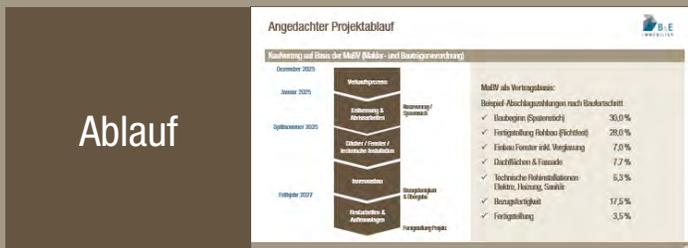
- Wohnen in direkter Innenstadtlage von Speyer
- Hochwertige Ausstattung in besonderer Kombination aus Historie und Moderne
- 5 Townhäuser mit Terrassen & 10 Eigentumswohnungen
- innovativer Gemeinschaftsbereich inkl. grüne „Oase“ als Innenhof
- Einzeldenkmal mit einer Sonderabschreibung von ~70%



Übersicht Ensemble



Leben in Speyer – Urban . Zentral . Denkmalgeschützt



Das Ensemble



Ansicht Wormser Straße



Ansicht Innenhof zum Hinterhaus



Ansicht Innenhof zum Vorderhaus

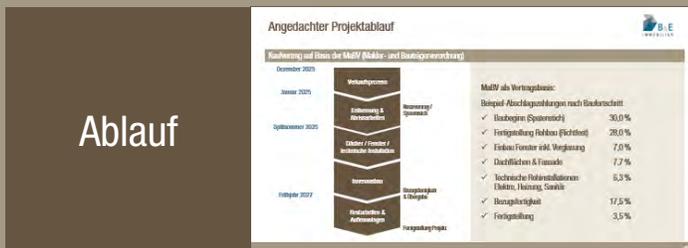


Ansicht Innenhof

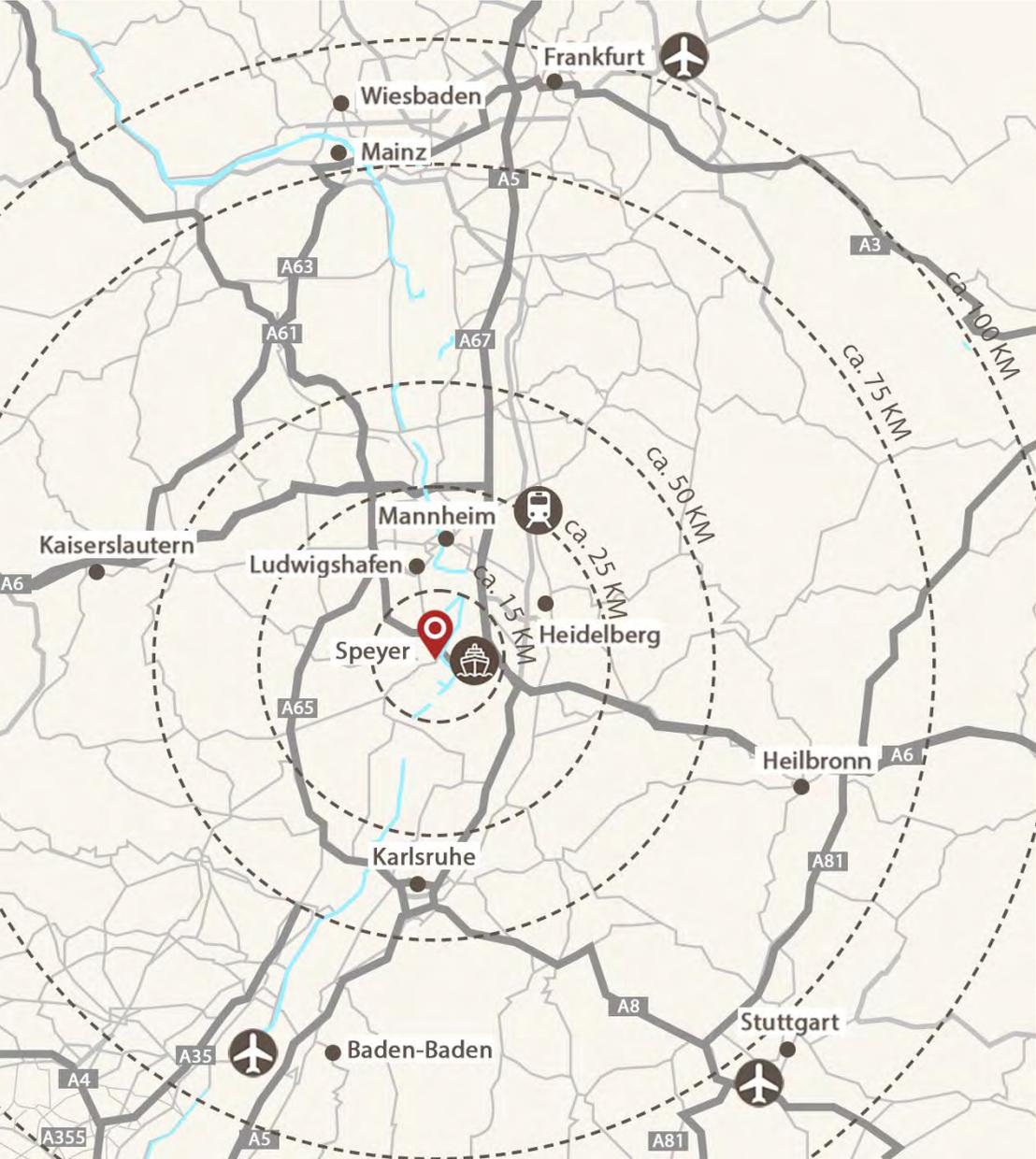


Ansicht Gemeinschaftsbereich

Leben in Speyer – Urban . Zentral . Denkmalgeschützt



Die Lage | Speyer – die historische Domstadt am Rhein

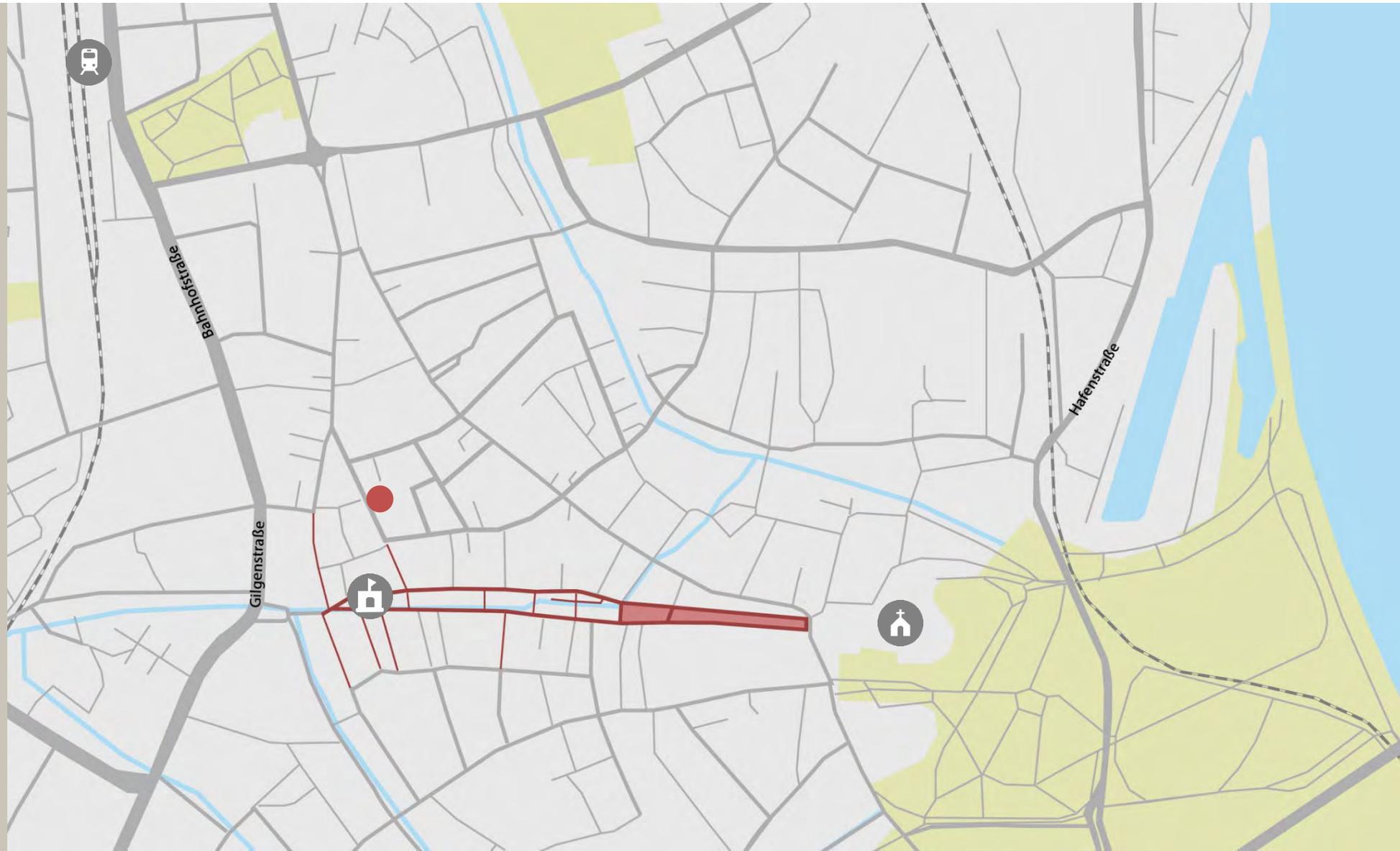


Die Mikrolage | Wormser Straße 46

„Zu jedem Besuch in unserer Stadt gehört ein Gang entlang der Maximilianstraße beginnend am Tor, über den mittelalterlichen Marktplatz mit seinen Adelshäusern und dem Rathaus, hin zum Speyer Dom.“

Wissenswertes über Speyer:

- ca. 51.000 Einwohner
- Lage direkt am Rhein
- Autobahnanschluss A61 / B9



Leben in Speyer – Urban . Zentral . Denkmalgeschützt





Ansicht Wohnbereich | Townhouse



Ansicht Wohnbereich | Dachgeschoss



Ansicht Wohnbereich | Etagenwohnung

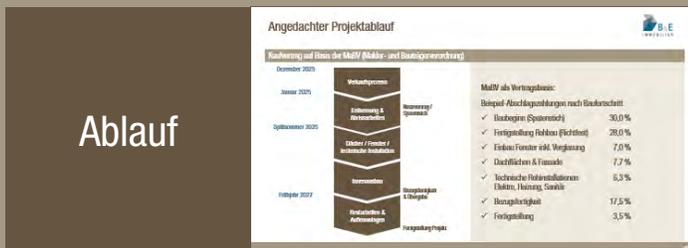


Ansicht Wohnbereich | Terrassenwohnung Nr. 4

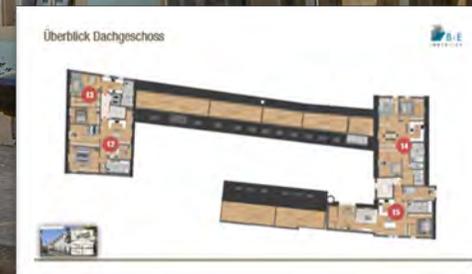
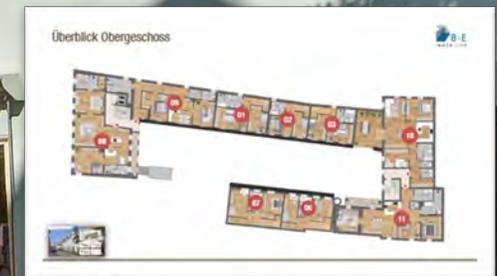


Ansicht Badezimmer

Leben in Speyer – Urban . Zentral . Denkmalgeschützt



Aufteilung des Ensembles



Übersicht der Einheiten

Wohnbereich	Einheit	Fläche (m²)	Preis (€)
Wohnbereich	W10 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
	W11 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
	W12 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
	W13 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
	W14 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
	W15 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
	W16 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
	W17 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
	W18 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
	W19 - 2-Zimmer mit Terrasse	100,00	1.500,00
Gewerblich	G1 - Ladenlokal mit Büro/WC (Grund)	100,00	1.500,00
	G2 - Gewerbetreibere mit Küche/WC/Abstellbereich (Grund)	100,00	1.500,00



Übersicht der Einheiten

Wohnbereich

▪ W01 - Townhouse	– 3 Zimmer mit Terrasse	(Haus 2 - EG/DG)	~80 m ²
▪ W02 - Townhouse	– 3 Zimmer mit Terrasse	(Haus 2 – EG/DG)	~80 m ²
▪ W03 - Townhouse	– 3 Zimmer mit Terrasse	(Haus 2 – EG/DG)	~91 m ²
▪ W04 - Etagenwohnung	– 4 Zimmer mit Terrasse	(Haus 1/2 – EG)	~149 m ²
▪ W05 - Etagenwohnung	– 2 Zimmer	(Haus 1 – EG)	~74 m ²
▪ W06 - Townhouse	– 3 Zimmer mit Terrasse	(Haus 4 – EG/DG)	~94 m ²
▪ W07 - Townhouse	– 3 Zimmer mit Terrasse	(Haus 4 – EG/DG)	~110 m ²
▪ W08 - Etagenwohnung	– 4 Zimmer mit Balkon	(Haus 3 – OG 1)	~138 m ²
▪ W09 - Etagenwohnung	– 3 Zimmer	(Haus 3 – OG 1)	~101 m ²
▪ W10 - Etagenwohnung	– 3 Zimmer mit Freisitz	(Haus 1 – OG 1)	~146 m ²
▪ W11 - Etagenwohnung	– 3 Zimmer mit Balkon	(Haus 1 – OG 1)	~120 m ²
▪ W12 - Etagenwohnung	– 3 Zimmer mit Loggia	(Haus 3 – DG)	~92 m ²
▪ W13 - Etagenwohnung	– 2 Zimmer	(Haus 3 – DG)	~63 m ²
▪ W14 - Etagenwohnung	– 3 Zimmer	(Haus 1 – DG)	~113 m ²
▪ W15 - Etagenwohnung	– 3 Zimmer mit Loggia	(Haus 1 – DG)	~109 m ²

Gewerbebereich

▪ G01 - Ladenlokal mit Büro/WC (teilbar)		(Haus 2 - EG)	~162 m ²
--	--	---------------	---------------------

Gemeinschaftsbereich

▪ GM - Gemeinschaftsraum mit Küche/WC/Außenbereich		(Haus 2 - EG)	~68 m ²
--	--	---------------	--------------------

Zusammenfassung:

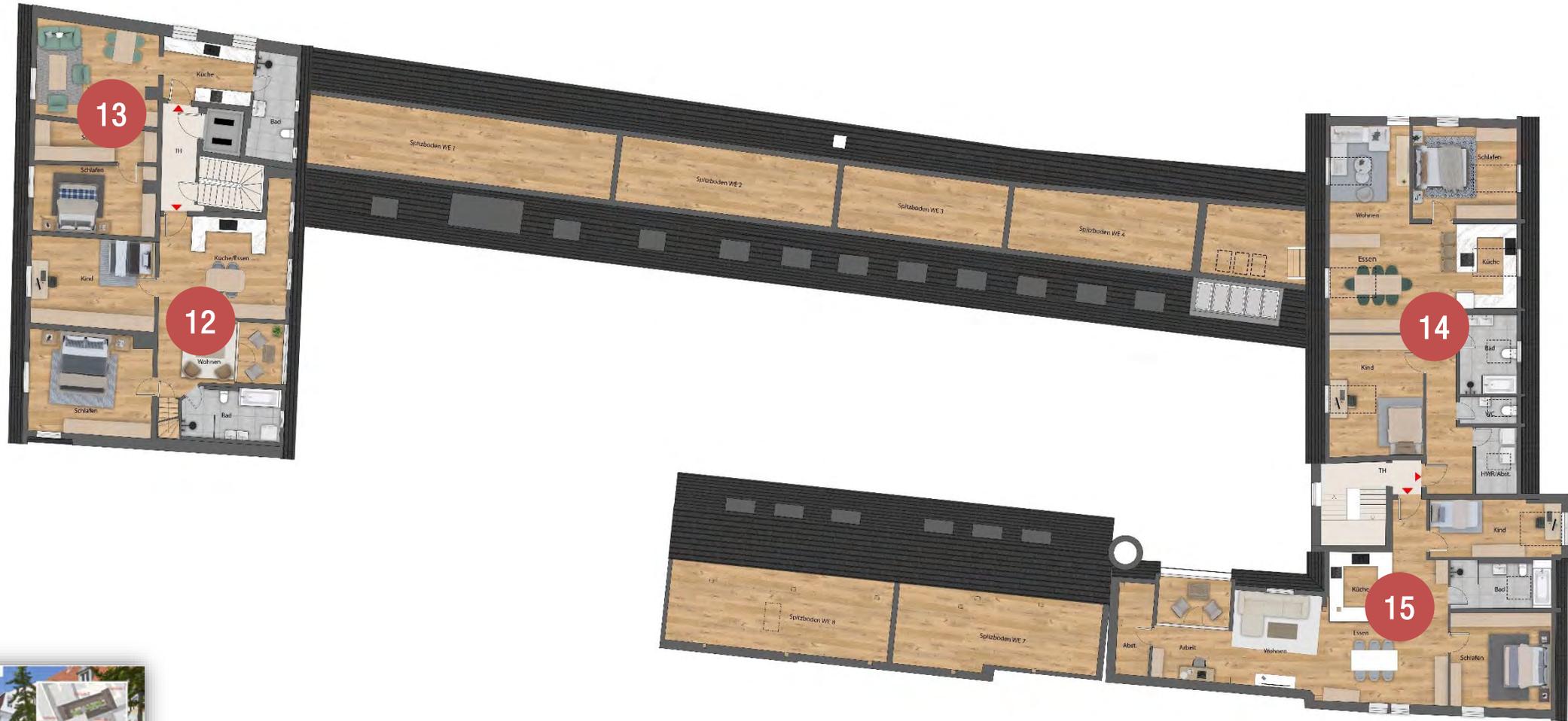
- Wohnbereich ~1.560 m²
 - 5x Townhouse
 - 10x Etagenwohnung
- Gewerbebereich ~162 m²
 - 1-2 Einheiten
- Gemeinschaftsbereich ~68 m²
inkl. Möglichkeit von Co-Working
- Gesamtfläche ~1.790 m²



Überblick Erdgeschoss



Überblick Dachgeschoss



Einheit 01 | Townhouse



Erdgeschoss



Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 80,0 m²

- | | | |
|-----|--|---------------------|
| EG: | ▪ Küche/Wohnen/Essen | 24,0 m ² |
| | ▪ Gäste-WC | 1,8 m ² |
| | ▪ Abstellraum | 1,2 m ² |
| OG: | ▪ Flur | 4,7 m ² |
| | ▪ Schlafzimmer | 19,9 m ² |
| | ▪ Kinderzimmer | 14,4 m ² |
| | ▪ Badezimmer | 10,7 m ² |
| | ▪ Terrasse (50% von 7,0 m ²) | 3,5 m ² |



Einheit 02 | Townhouse



Erdgeschoss



Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 80,1 m²

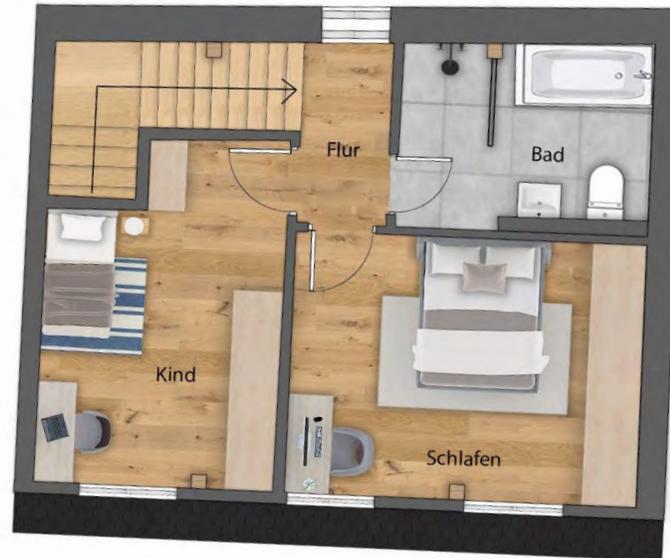
EG:	▪ Küche/Wohnen/Essen	36,6 m ²
	▪ Gäste-WC	2,8 m ²
	▪ Abstellraum	1,2 m ²
OG:	▪ Flur	3,5 m ²
	▪ Schlafzimmer	15,0 m ²
	▪ Kinderzimmer	10,9 m ²
	▪ Badezimmer	6,7 m ²
	▪ Terrasse (50% von 7,0 m ²)	3,5 m ²



Einheit 03 | Townhouse



Erdgeschoss



Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 90,8 m²

- | | | |
|-----|--|---------------------|
| EG: | ▪ Küche/Wohnen/Essen | 40,1 m ² |
| | ▪ Gäste-WC | 4,6 m ² |
| | ▪ Abstellraum | 1,2 m ² |
| OG: | ▪ Flur | 3,0 m ² |
| | ▪ Schlafzimmer | 16,3 m ² |
| | ▪ Kinderzimmer | 13,6 m ² |
| | ▪ Badezimmer | 8,4 m ² |
| | ▪ Terrasse (50% von 7,0 m ²) | 3,5 m ² |



Einheit 04 | Etagenwohnung



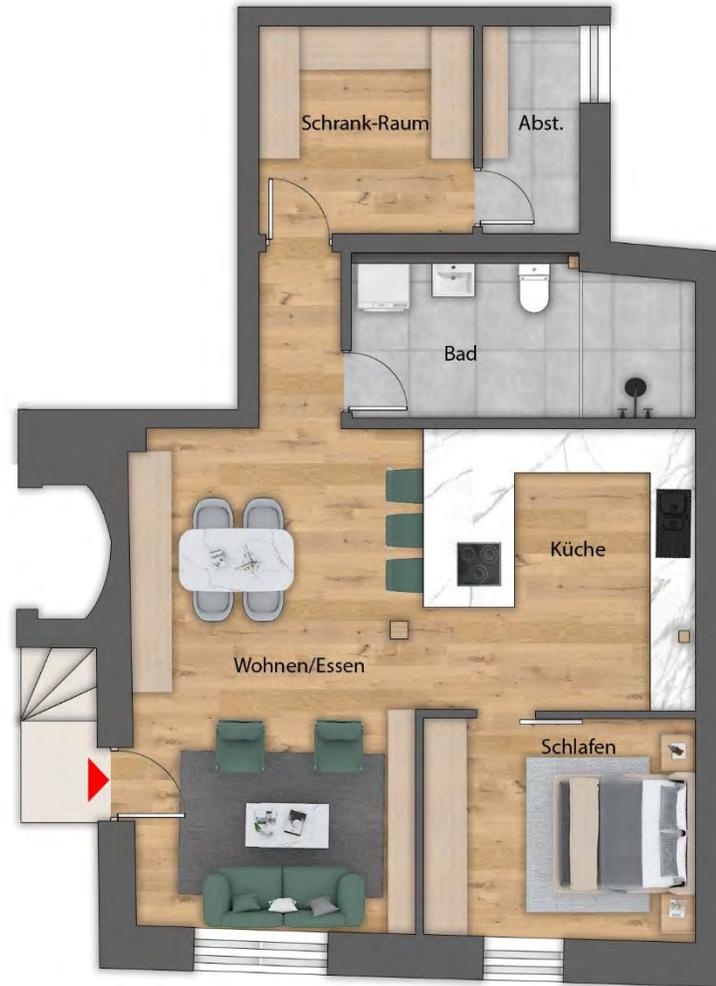
WOHNFLÄCHE

148,7 m²

EG:	▪ Küche/Essen	46,5 m ²
	▪ Wohnen	31,9 m ²
	▪ Abstellraum	12,9 m ²
	▪ Schlafzimmer	19,8 m ²
	▪ Kinderzimmer	17,5 m ²
	▪ Badezimmer	11,0 m ²
	▪ WC	3,5 m ²
	▪ Terrasse (50% von 11,2 m ²)	5,6 m ²



Einheit 05 | Etagenwohnung



WOHNFLÄCHE 73,9 m²

EG:	▪ Küche/Wohnen/Essen	41,9 m ²
	▪ Abstellraum	3,6 m ²
	▪ Schrankraum	8,1 m ²
	▪ Schlafzimmer	10,6 m ²
	▪ Badezimmer	9,7 m ²



Einheit 06 | Townhouse



Erdgeschoss



Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 94,4 m²

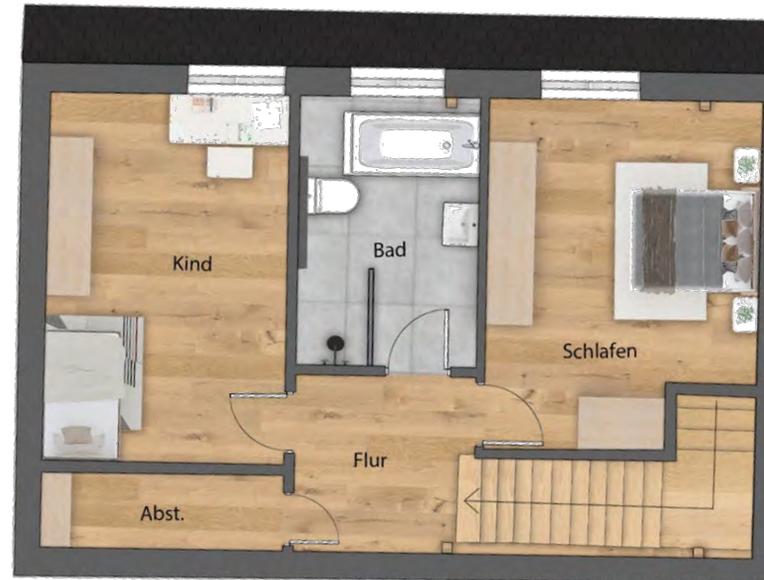
EG:	▪ Küche/Wohnen/Essen	43,6 m ²
	▪ Gäste-WC	2,3 m ²
	▪ Abstellraum	1,6 m ²
OG:	▪ Flur	5,0 m ²
	▪ Schlafzimmer	14,6 m ²
	▪ Kinderzimmer	13,5 m ²
	▪ Badezimmer	8,4 m ²
	▪ Abstellraum	2,8 m ²
	▪ Terrasse (50% von 5,6 m ²)	2,8 m ²



Einheit 07 | Townhouse



Erdgeschoss



Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 109,6 m²

EG:	▪ Küche/Wohnen/Essen	48,3 m ²
	▪ Gäste-WC	2,3 m ²
	▪ Abstellraum	1,6 m ²
	▪ HWR	2,1 m ²
OG:	▪ Flur	5,3 m ²
	▪ Schlafzimmer	17,0 m ²
	▪ Kinderzimmer	16,8 m ²
	▪ Badezimmer	9,4 m ²
	▪ Abstellraum	3,3 m ²
	▪ Terrasse (50% von 7,0 m ²)	3,5 m ²



Einheit 08 | Etagenwohnung



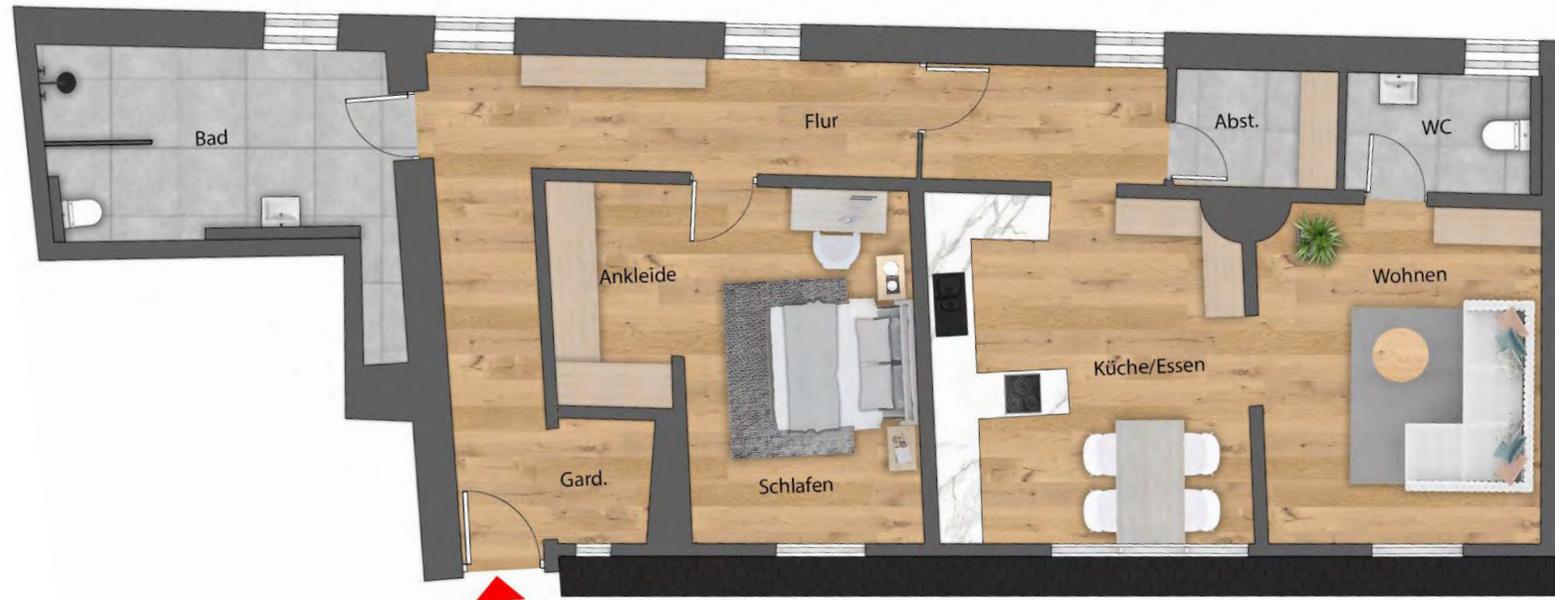
Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 138,3 m²

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| OG: | ▪ Küche/Wohnen/Essen | 59,1 m ² |
| | ▪ Bad En Suite | 10,7 m ² |
| | ▪ Abstellraum | 3,0 m ² |
| | ▪ Schlafzimmer | 21,1 m ² |
| | ▪ Kinderzimmer | 23,3 m ² |
| | ▪ Badezimmer | 7,3 m ² |
| | ▪ Wintergarten | 8,4 m ² |
| | ▪ Freisitz (50% von 10,8 m ²) | 5,4 m ² |



Einheit 09 | Etagenwohnung



Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

100,8 m²

OG:	▪ Küche/Essen	25,0 m ²
	▪ Wohnen	16,7 m ²
	▪ Gäste-WC	4,1 m ²
	▪ Abstellraum	3,4 m ²
	▪ Flur	19,0 m ²
	▪ Schlafzimmer	19,7 m ²
	▪ Badezimmer	12,9 m ²



Einheit 10 | Etagenwohnung



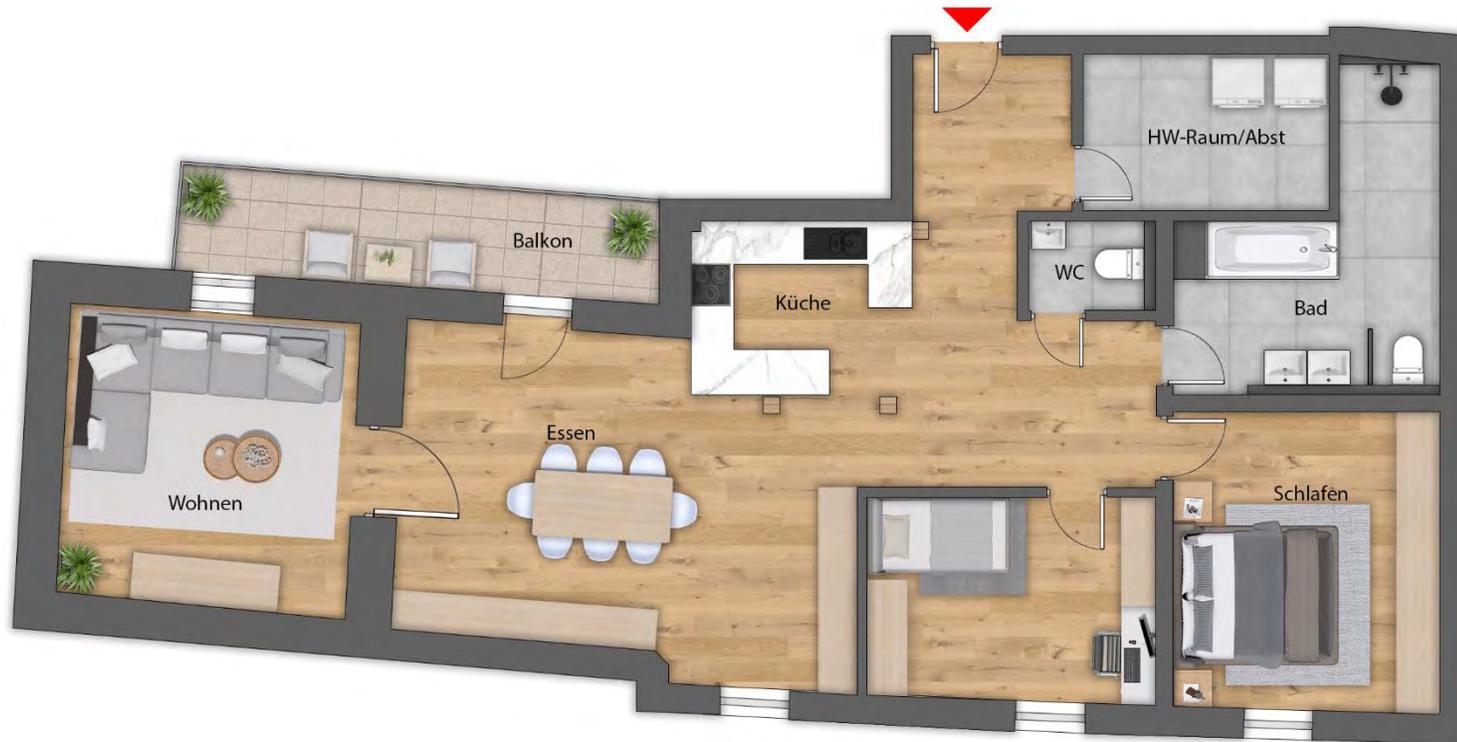
WOHNFLÄCHE

146,4 m²

OG:	▪ Küche/Wohnen/Essen	62,8 m ²
	▪ Gäste-WC	2,4 m ²
	▪ Abstellraum	6,4 m ²
	▪ HWR	3,5 m ²
	▪ Schlafzimmer	19,4 m ²
	▪ Kinderzimmer	14,3 m ²
	▪ Badezimmer	8,8 m ²
	▪ Freisitz	28,8 m ²



Einheit 11 | Etagenwohnung



Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

119,9 m²

OG:	▪ Küche/Essen	50,2 m ²
	▪ Wohnen	16,4 m ²
	▪ Gäste-WC	2,2 m ²
	▪ HWR	7,5 m ²
	▪ Schlafzimmer	15,3 m ²
	▪ Kinderzimmer	11,3 m ²
	▪ Badezimmer	12,1 m ²
	▪ Balkon (50% von 10,0 m ²)	5,0 m ²



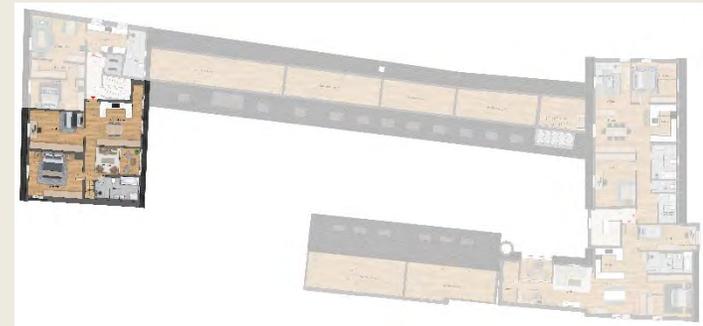
Einheit 12 | Etagenwohnung



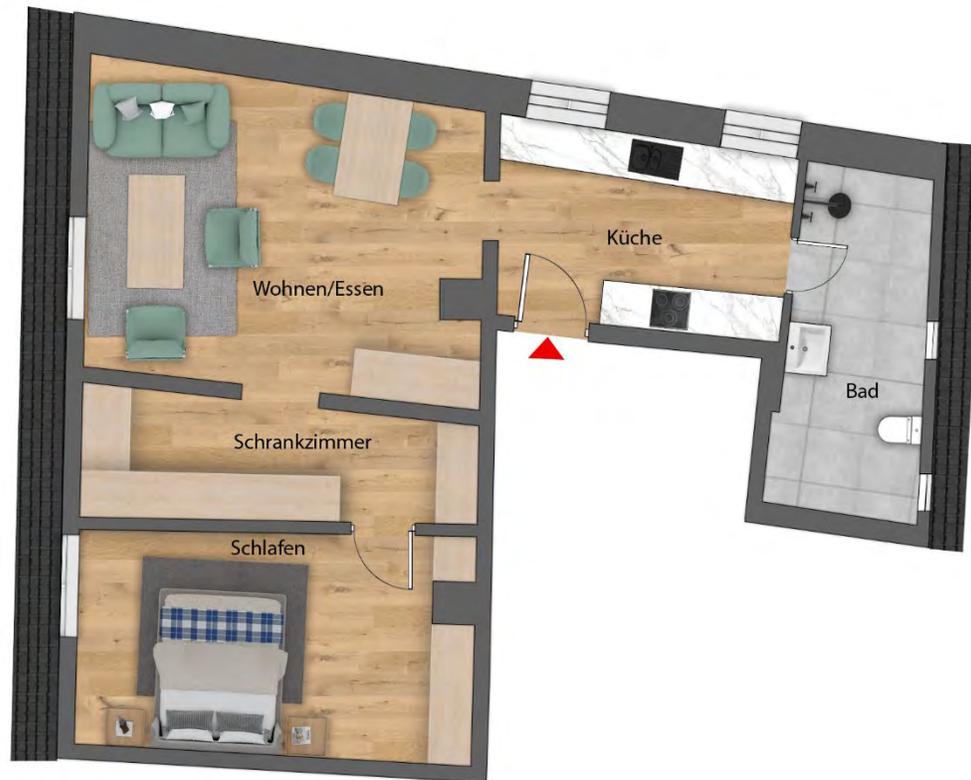
Dachgeschoss

WOHNFLÄCHE 92,3 m²

DG:	▪ Küche/Essen/Wohnen	36,5 m ²
	▪ Schlafzimmer	22,8 m ²
	▪ Kinderzimmer	20,0 m ²
	▪ Badezimmer	10,3 m ²
	▪ Loggia (50% von 5,3 m ²)	2,7 m ²



Einheit 13 | Etagenwohnung

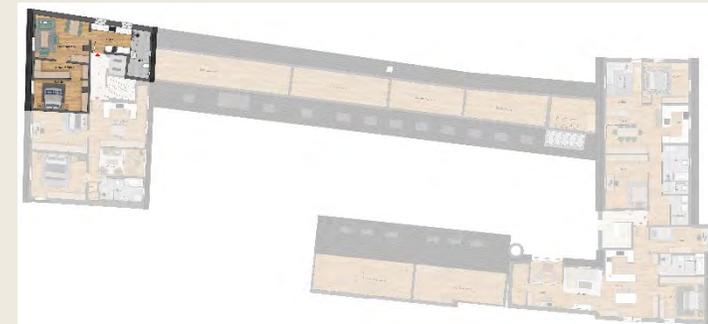


Dachgeschoss

WOHNFLÄCHE

62,6 m²

DG:	▪ Wohnen/Essen	20,7 m ²
	▪ Küche	9,9 m ²
	▪ Schlafzimmer	15,0 m ²
	▪ Badezimmer	8,9 m ²
	▪ Schrankzimmer	8,1 m ²



Einheit 14 | Etagenwohnung

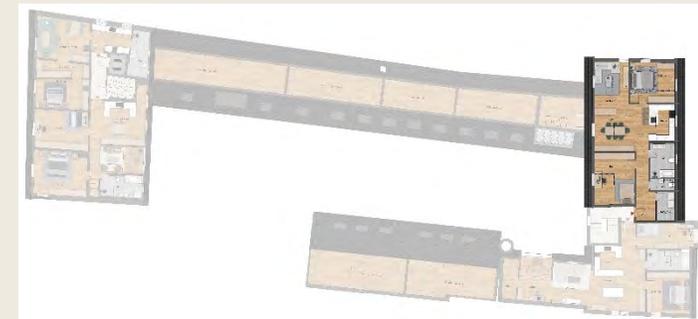


Dachgeschoss

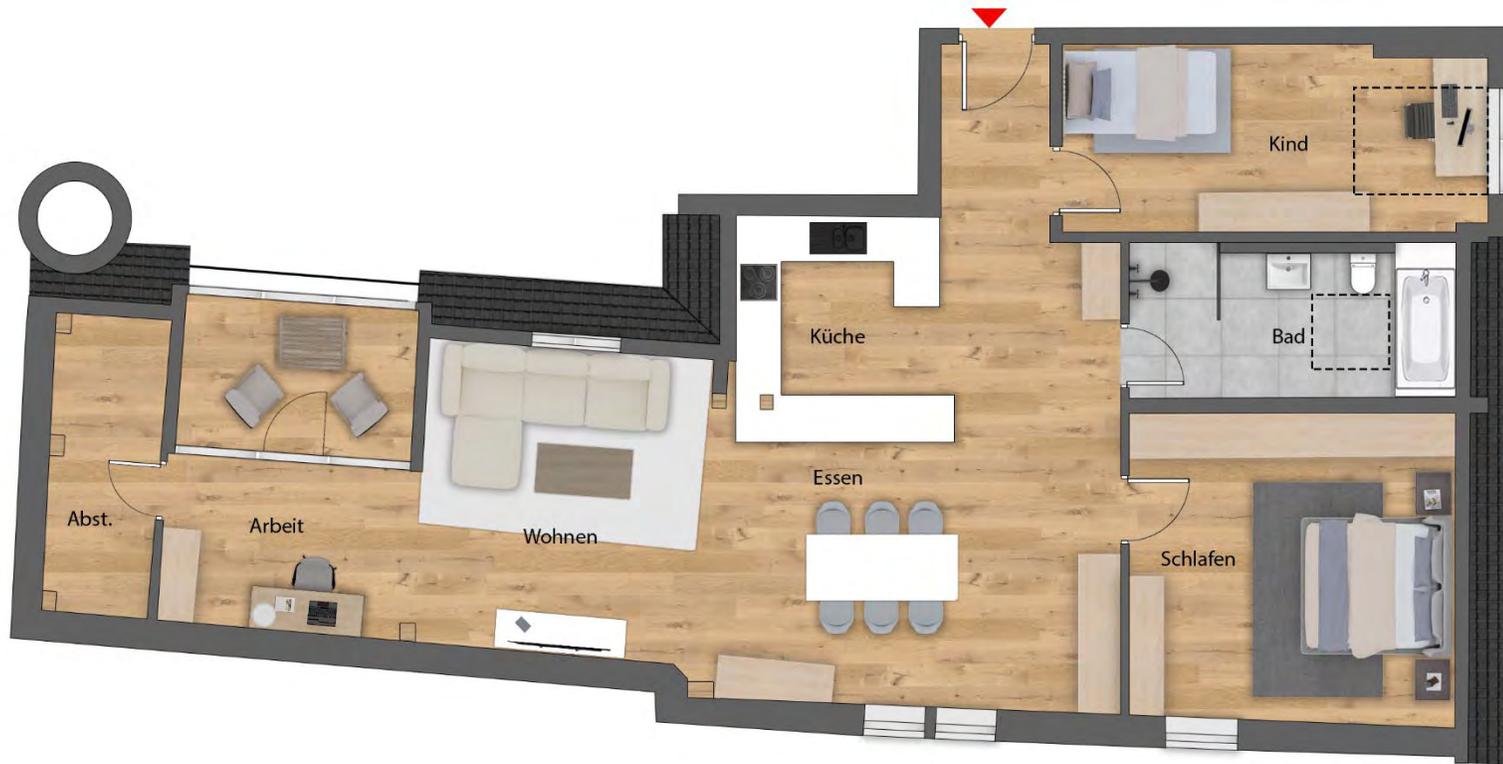
WOHNFLÄCHE

112,9 m²

DG:	▪ Küche/Wohnen/Essen	59,5 m ²
	▪ Gäste-WC	2,7 m ²
	▪ HWR	4,7 m ²
	▪ Schlafzimmer	17,2 m ²
	▪ Kinderzimmer	20,5 m ²
	▪ Badezimmer	8,3 m ²



Einheit 15 | Etagenwohnung

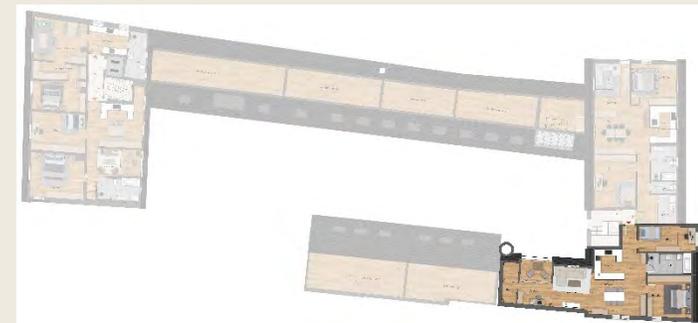


Dachgeschoss

WOHNFLÄCHE

108,7 m²

DG:	▪ Küche/Wohnen/Essen	53,0 m ²
	▪ Abstellraum	5,7 m ²
	▪ Arbeit	7,6 m ²
	▪ Schlafzimmer	16,8 m ²
	▪ Kinderzimmer	14,0 m ²
	▪ Badezimmer	8,5 m ²
	▪ Loggia (50% von 6,4 m ²)	3,2 m ²



Gewerbeeinheit



Gewerbefläche 162,1 m²

EG:	▪ Gewerbefläche	140,7 m ²
	▪ Büro	17,8 m ²
	▪ WC	3,5 m ²



Gemeinschaftsbereich



Erdgeschoss

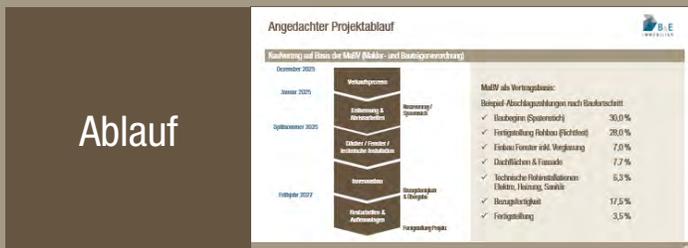
Gemeinschaftsfläche 68,1 m²

- EG:
- Co-Working Space 35,7 m²
 - Küche 17,5 m²
 - WC 3,6 m²

 - Terrasse (50% von 22,5 m²) 11,3 m²

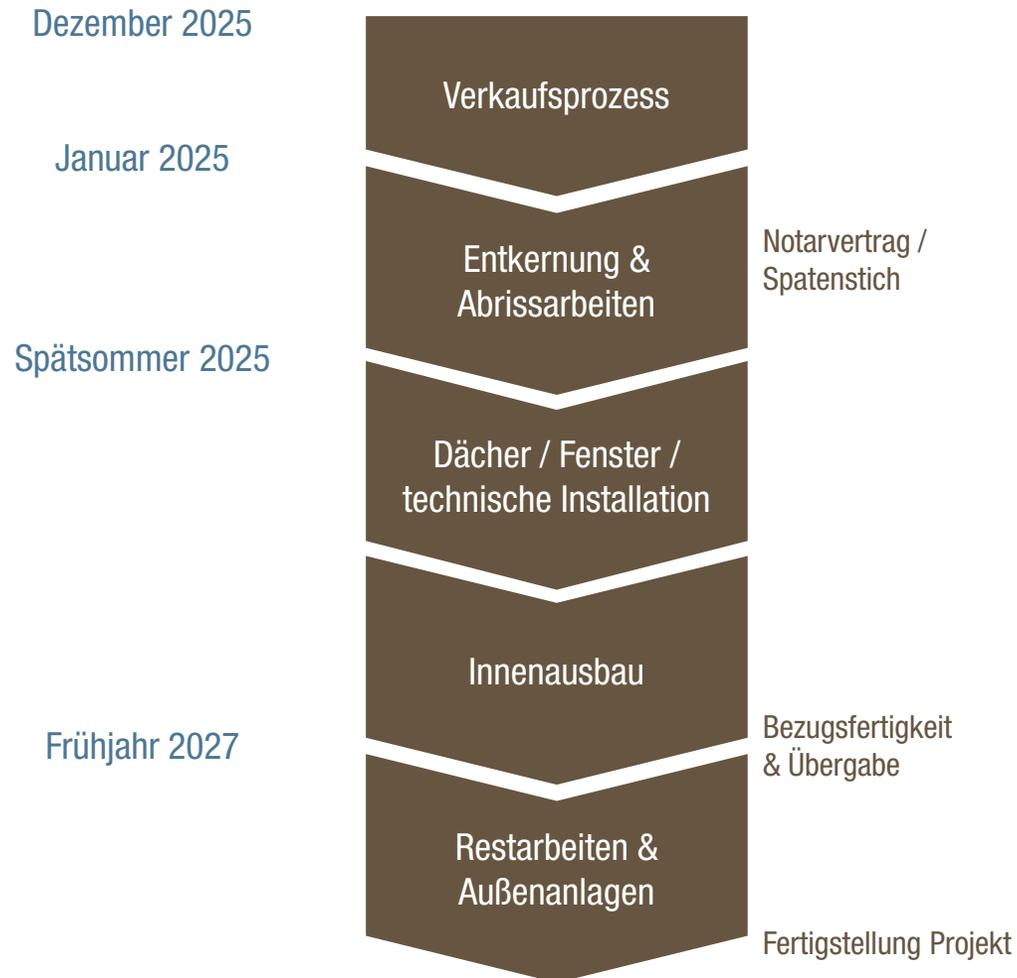


Leben in Speyer – Urban . Zentral . Denkmalgeschützt



Angedachter Projektablauf

Kaufvertrag auf Basis der MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung)

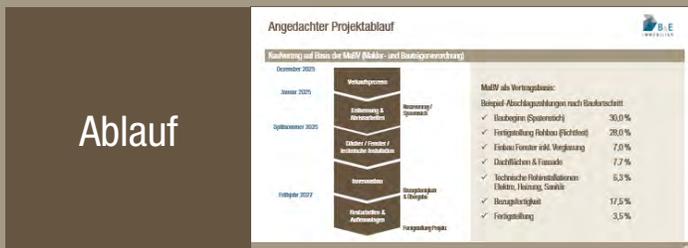


MaBV als Vertragsbasis:

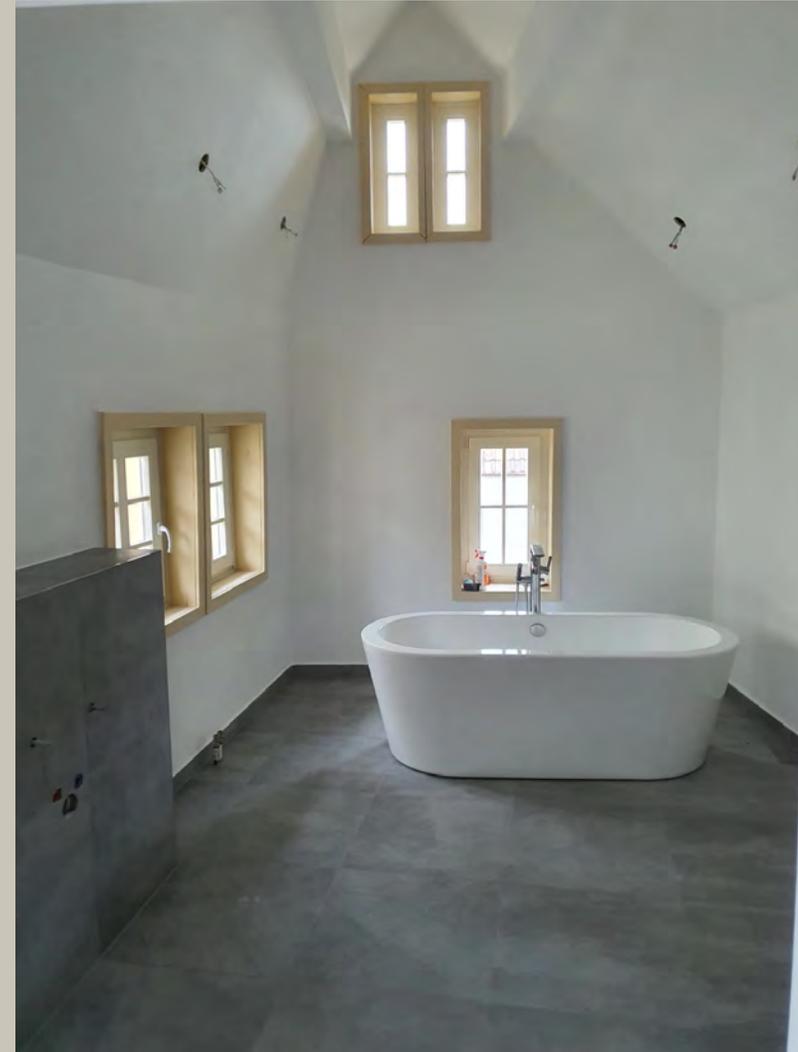
Beispiel-Abschlagszahlungen nach Baufortschritt

✓ Baubeginn (Spatenstich)	30,0 %
✓ Fertigstellung Rohbau (Richtfest)	28,0 %
✓ Einbau Fenster inkl. Verglasung	7,0 %
✓ Dachflächen & Fassade	7,7 %
✓ Technische Rohinstallationen Elektro, Heizung, Sanitär	6,3 %
✓ Bezugsfertigkeit	17,5 %
✓ Fertigstellung	3,5 %

Leben in Speyer – Urban . Zentral . Denkmalgeschützt



Referenz | Impressionen Vorher - Nachher



Referenz | Impressionen Vorher - Nachher



Referenz | Impressionen Vorher - Nachher



Referenz | Impressionen abgeschlossener Projekte



Weitergehende Informationen zum Bauvorhaben

- Verkäufer und Bauherr des in der Präsentation vorgestellten Objektes ist die B&E Wohnprojekte GmbH, Gesellschafter: Oliver Brix (GF) und Felix Engelmann (GF), Carl-Reuther-Str. 1, 68305 Mannheim
- Für Beratung und Verkauf ist B&X Beratung & Immobilien, Inhaber Oliver Brix, Carl-Reuther-Str. 1, 68305 Mannheim exklusiv zuständig. Eine Maklerprovision entsteht für die Käufer nicht.
- Sämtliche Zahlen, Berechnungen und Angaben in dieser Präsentation wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Grundlagen bilden die derzeitigen Planungen, gesetzlichen Vorschriften, einschlägigen Erlasse und bekannten Sachverhalte zum Zeitpunkt der Erstellung (31.01.2025). Eine Haftung für Irrtümer (z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten und planerische Details in den Grundrissen) wird im Rahmen dieser Präsentation ausgeschlossen. Ebenso sind Änderungen im weiteren Projektverlauf vorbehalten. Verbindlich sind die Angaben im notariellen Kaufvertrag.
- Die Bezeichnung „barrierefrei“ innerhalb dieses Projektes bezieht sich nicht auf die Einhaltung der DIN 18040 Teil 2 (Barrierefreiheit). Das Objekt wurde soweit möglich und sinnvoll in Anlehnung an diese Norm geplant.
- Die Baugenehmigung wurde erteilt.
- Alle Abbildungen in diesem Exposé stellen unverbindliche Illustrationen dar, sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind nicht 1:1 übertragbar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Zudem wurden Sachverhalte teilweise zum besseren Verständnis vereinfacht und allgemeingültig dargestellt. Eine Übertragung auf konkrete Situationen bedarf einer genauen individuellen Betrachtung. Das verwendete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände stellen Vorschläge dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die im Exposé dargestellten Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Für verwendetet Fotos, Bilder, Logos und Stadtpläne liegen Nutzungsgenehmigungen vor bzw. wurden Lizenzen erworben. Eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte wird ausdrücklich untersagt.
- Sollte ein Erwerber die Wohnung nicht selber nutzen, so hat er einen möglichen Mietvertrag direkt mit dem Bewohner zu schließen.
- Das Mietrisiko liegt beim Käufer. Bei aufgeführten Zahlen handelt es sich um unverbindliche Erwartungen und Abschätzungen.
- Änderungen der Planungen können jederzeit vom Bauherrn noch vorgenommen werden.
- Es handelt sich um ein Bestandsgebäude, welches teilweise durch den Verkäufer gem. Baubeschreibung saniert wird. Es wird kein Neubau/-standard geschuldet. Sachmängel in Grund und Boden sowie in der unverändert gebliebene Altbausubstanz sind ausgeschlossen.
- Die Höhe Denkmalabschreibung kann aktuell nur abgeschätzt werden. Die exakte Höhe wird von den Finanzbehörden nach Abschluss des Projektes ermittelt und festgelegt.

„Leben im Zentrum von Speyer“

B&E Immobilien GmbH
Carl-Reuther-Str. 1
68305 Mannheim



Copyright

© 2025 by
B&E Immobilien GmbH
Carl-Reuther-Str. 1 in Mannheim

Alle Rechte vorbehalten.

Die konzeptionellen Inhalte dieser Präsentation bleiben geistiges Eigentum von der B&E Immobilien GmbH und dürfen – sofern nicht anderweitig vertraglich geregelt – ausschließlich in Zusammenarbeit mit der B&E Immobilien GmbH realisiert werden. Dieses Dokument darf weder in Teilen noch als Ganzes an Dritte weitergegeben werden.

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der B&E Immobilien GmbH