

Römerberg – Heiligenstein

historisch trifft modern: Einfamilienhaus mit Scheune und Liebhabergarten

????????? ??????????: 25130034



www.von-poll.com

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 132,7 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 1.462 m²

??????? ?????????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	25130034	????? ???????	650.000 EUR
???????????	ca. 132,7 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	1		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1	?????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1750	?????????	????????
		??????????????	
		????????????????????	ca. 131 m ²
		??????	
		????????	WC ????????????,
			??????????????????
			?????????

??????? ???????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	321.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	04.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1750

??????? ?????????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

?? ????????



??????? ???????? : 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

?? ????????



??????? ???????? : 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

?? ????????



??????? ?????????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

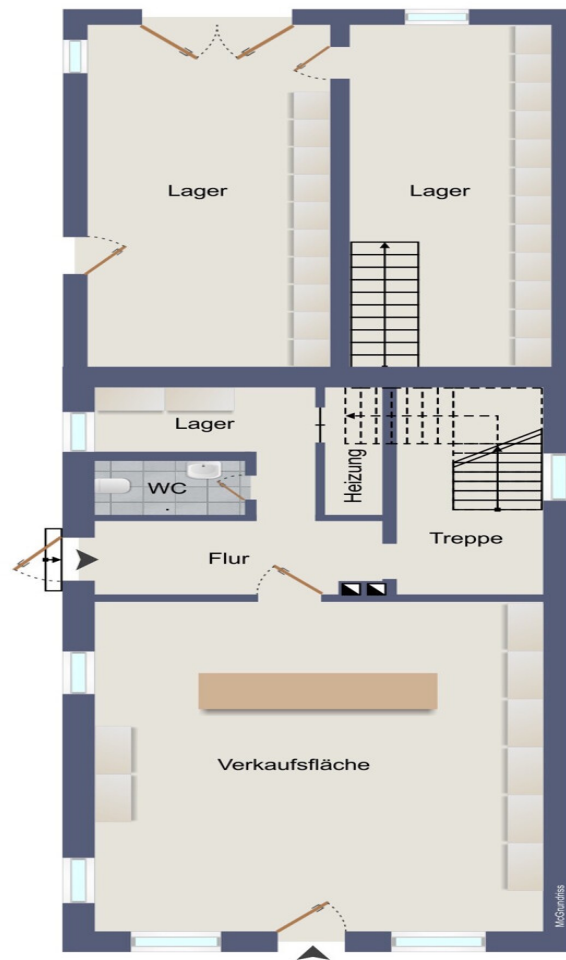
???????? ??????????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

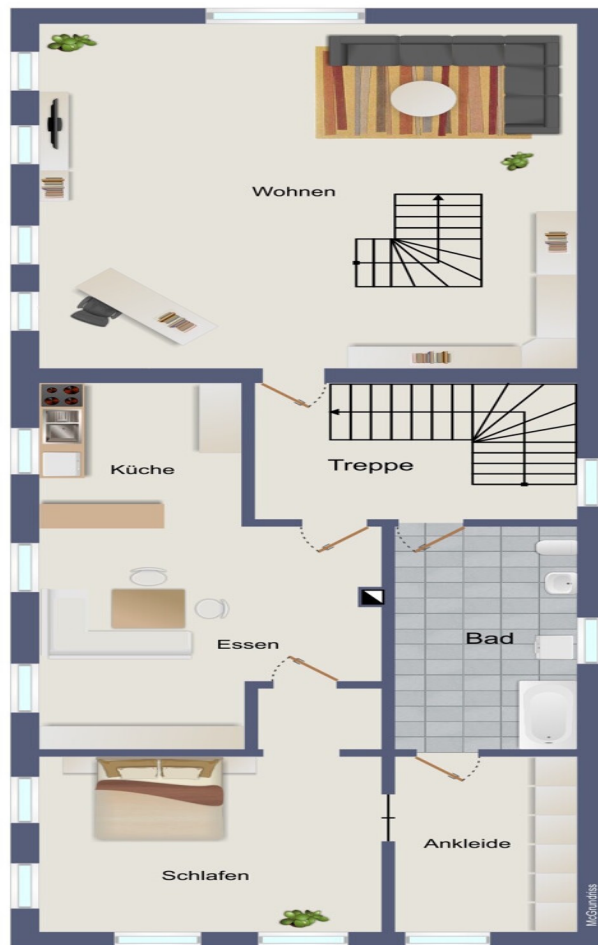
?? ?????????



??????? ???????? : 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

??? ?????? ?????????

In schöner und zentraler Wohnlage von Römerberg befindet sich diese Immobilie, die ca. 1750 erbaut und ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurde. Aktuell drei Zimmer verteilt auf ca. 132qm Wohnfläche im 1. Obergeschoss und viel Ausbaupotenzial in Erd- und Dachgeschoss bieten Ihnen Platz zur Erfüllung Ihres persönlichen Wohntraums.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich die früheren Geschäftsräume. Eine große Verkaufsfläche, ein Lager- und Heizraum sowie ein WC sind vorhanden. Ein Umbau zu Wohnräumen ist hier ebenso denkbar, wie die Einrichtung eines Büros oder Ladens.

Eine Holztreppe führt Sie in das 1. Obergeschoss, direkt hinein in das Wohnzimmer mit Sichtgebälk und Holzdielen. Der angrenzende Koch- und Essbereich besticht mit stilechtem Charme: hohe Holzvertäfelte Decke, ein antiker Küchenherd und original Holztüren lassen die Herzen von Landhausstil-Liebhabern höherschlagen. Ein Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne komplettieren den Grundriss.

Das weitläufige Grundstück mit seinem gewachsenen Bestand bietet ein Paradies für Hobbygärtner und Kinder. Mit dem Blick auf den liebevoll mit Natursteinen angelegten Teich finden Sie nach langen Tagen hier ein Refugium der Ruhe. Eine alte Scheune befindet sich ebenfalls auf dem Gelände.

Das Gebäude verfügt über eine Teilunterkellerung mit einem traditionellen Gewölbekeller. Ende der 80er Jahre wurde die Elektrik, die Gasheizung, sowie die Wasserleitungen erneuert. Ebenso wurden doppelt verglaste Kunststoff- und Holzfenster eingebaut. Das Dach wurde neu eingedeckt und 2008 mit einer ca. 10,44kWp PV-Anlage versehen. Insgesamt stehen an der Immobilie deutliche Modernisierungsarbeiten an und ermöglichen Ihnen somit viel Freiraum den Grundriss und die Raumaufteilung ganz nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten.

??????? ?????????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

???????????????? ???? ?????????

- viel Ausbaupotential
- teilweise Dielenböden
- PV Anlage (10,44kWp Leistung, Volleinspeisung)
- Gas-Zentralheizung
- als Wohn- und Geschäftshaus nutzbar
- große Einfahrt mit Platz für Ihre Fahrzeuge
- gewachsener Baumbestand
- großer Garten und Scheune

??????? ?????????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

??? ??? ??? ???????????

Römerberg blickt auf eine lange Historie zurück und befindet sich an einer alten Römerstraße, die auch Namensgeber der Gemeinde war.

Heute teilt sich der Ort in die Stadtteile Berghausen, Heiligenstein und Mechtersheim auf und bietet Ihnen alles an, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte erreichen Sie fußläufig oder mit dem Fahrrad. Familienfreundlich zeigt sich die Gemeinde mit Ihren zahlreichen Kindergärten und Grundschulen. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden mit der S-Bahn, dem Bus oder über die gut ausgebauten Fahrradwege erreichbar.

Sportvereine, eine Musikschule, das angrenzende Naturschutzgebiet und das ortseigene Schwimmbad bieten Ihnen ein großes Freizeitangebot. Eine Mediathek sorgt für die kostengünstige Versorgung mit digitalen Medien.

Römerberg liegt unweit der Domstadt Speyer. In wenigen Minuten erreichen Sie die A61 und die B9 und sind hierüber an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die beiden Bahnhöfe in den Ortsteilen Berghausen und Heiligenstein ist Römerberg in den S-Bahn Verkehr Rhein-Neckar eingebunden, mit der Sie Heidelberg, Mannheim, Germersheim oder Bruchsal bequem erreichen. Auch Buslinien Richtung Speyer und Dudenhofen sind vorhanden.

??????? ?????????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 321.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1750.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

?????????????? ????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com