

Römerberg – Heiligenstein

# Historisches Einfamilienhaus mit Gewölbekeller, Scheune und großem Grundstück

Objektnummer: 25130034dp



Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IMMOSTAT

IM TEST: 1.200 Makler

REZT 09/20

GEZUGEN: 09/20

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 555.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.462 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25130034dp |
| Wohnfläche   | ca. 132 m² |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1750       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 555.000 EUR                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 131 m²                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 321.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1750           |



Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

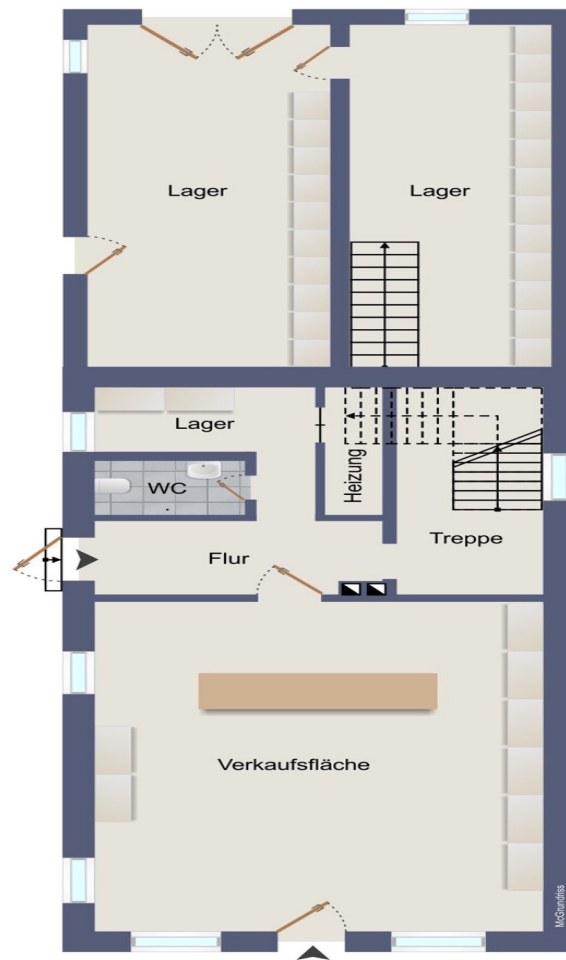
## Die Immobilie

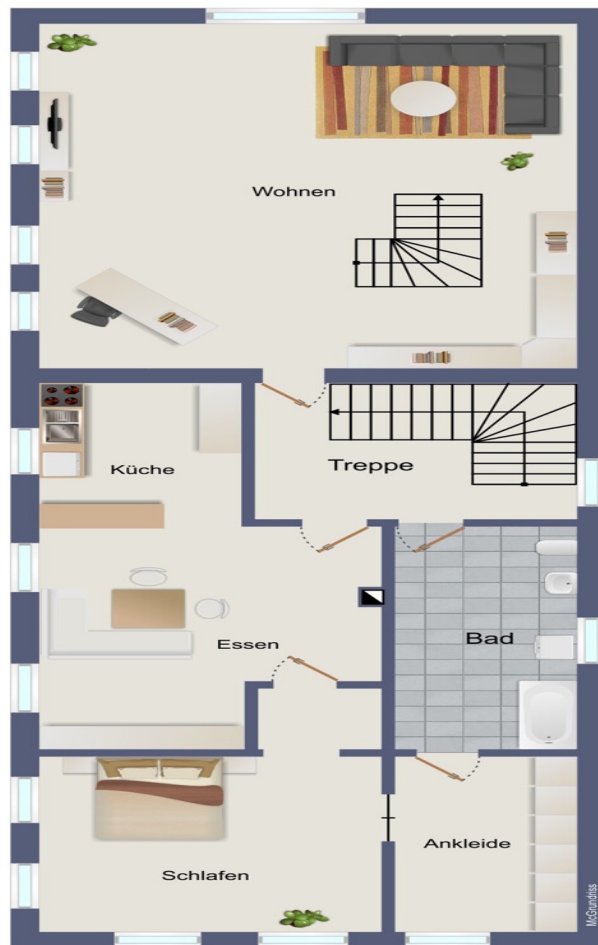




Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Ein erster Eindruck

In schöner und zentraler Wohnlage von Römerberg befindet sich diese besondere Immobilie, die auf rund 300 Jahre Geschichte zurückschauen kann. Massiv ca. 1750 erbaut wurde das Haus in den letzten Jahren als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Aktuell drei Zimmer verteilt auf ca. 132 qm 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 ca. 50m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche, ein Lager- und Heizraum sowie ein WC sind vorhanden und bieten sich zur Unterbringung einer Postagentur oder eines Büros wie beispielsweise einer Versicherung an. Denkbar wäre aber auch ein Um- und Ausbau zu Wohnräumen, um für eine größere Familie mehr Wohnraum zu schaffen. Im hinteren Gebäudeteil stehen für den versierten Hobbyhandwerker zwei Werkräume mit einer Deckenhöhe von ca. 3m zur Verfügung.

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 Gebäude wurde auf einem ca. 300m<sup>3</sup> großem, ca. 4 Metern tiefen, traditionellen Gewölbekeller errichtet, der einem beim Betreten die Historie des Hauses spüren lässt. Das weitläufige Grundstück mit seinem gewachsenen Bestand ist ein Paradies für Selbstversorger. Auf ca. 1462m<sup>2</sup> Grundstück bietet sich Ihnen neben der Möglichkeit für den Gemüseanbau oder auch die Hühnerhaltung, Platz zum Entspannen und für spielende Kinder. Mit dem Blick auf den liebevoll mit Natursteinen angelegten Teich finden Sie nach langen Tagen ein Refugium der Ruhe. Eine Scheune ist vorhanden: hier richten Sie Ihre Werkstatt ein, parken Fahrzeuge oder bringen Gartengeräte unter. Dank breiter Einfahrt können Sie auf dem Gelände auch ihr Wohnmobil parken. Gegebenenfalls ist der Bau eines weiteren Wohngebäudes denkbar.

Ende der 80er Jahre wurden 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 Modernisierungsarbeiten an und ermöglichen Ihnen somit viel Freiraum den Grundriss und die Raumaufteilung ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten.

Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Ausstattung und Details

- Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit rund 300 Jahren Geschichte
- zentrale Wohnlage
- ca. 50m<sup>2</sup> große Ladenfläche im EG, mit zusätzlich Lager, Heizraum und WC
- EG kann zu Wohnraum um- und ausgebaut werden
- Wohnräume im Original Landhaus
- teilweise Dielenböden, holzvertäfelte Decken und antiker Küchenherd
- traditioneller Gewölbekeller (ca. 300m<sup>3</sup> und ca. 4m tief)
- ca. 146m<sup>2</sup> Grundstück, ideal für Selbstversorger
- gewachsener Bestand mit Natursteinteich
- Scheune zur Unterbringung von Werkstatt oder Fahrzeugen
- große Einfahrt, auch für Wohnmobile geeignet
- PV Anlage (10,44kWp Leistung, Volleinspeisung)
- Gas-Zentralheizung
- eventuell bauen in 2. Reihe möglich

Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 321.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)