

Römerberg – Heiligenstein

## Historic detached house with vaulted cellar, barn and large grounds

*Property ID: 25130034dp*

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 555.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.462 m<sup>2</sup>

Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## At a glance

Property ID	25130034dp	Purchase Price	555.000 EUR
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 131 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1750		

Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	321.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.09.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1750

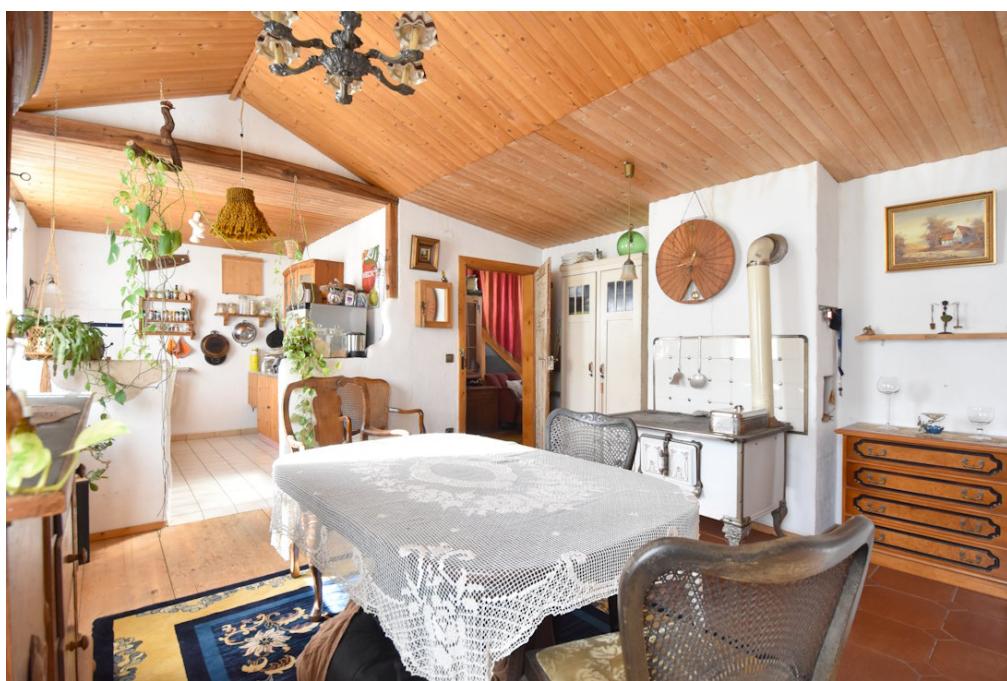
Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## The property



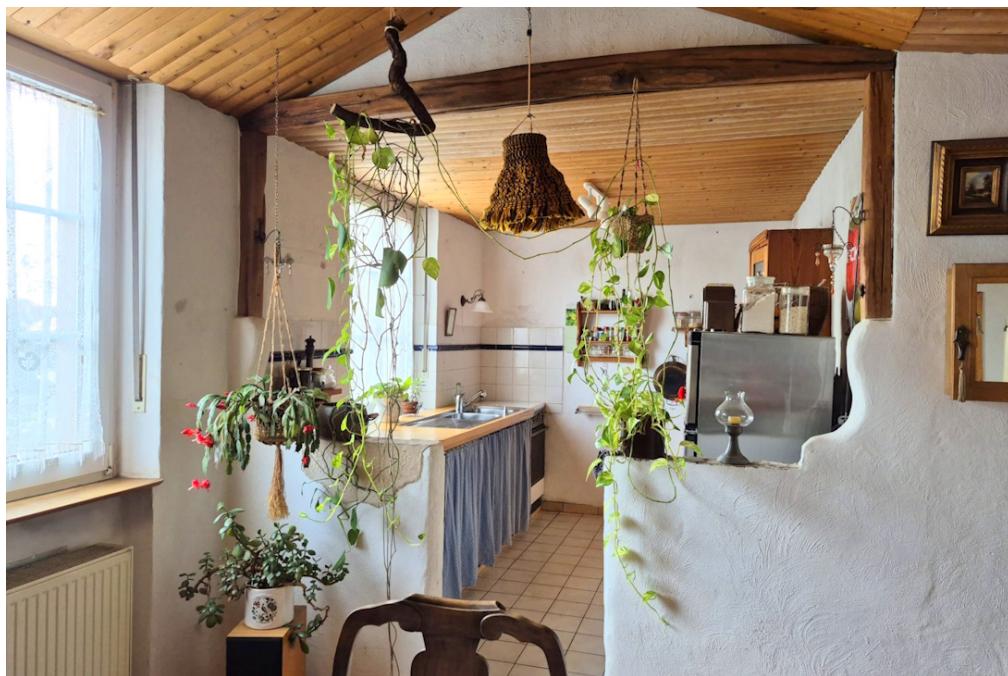
Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## The property



Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## The property



Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## The property



Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## The property



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)

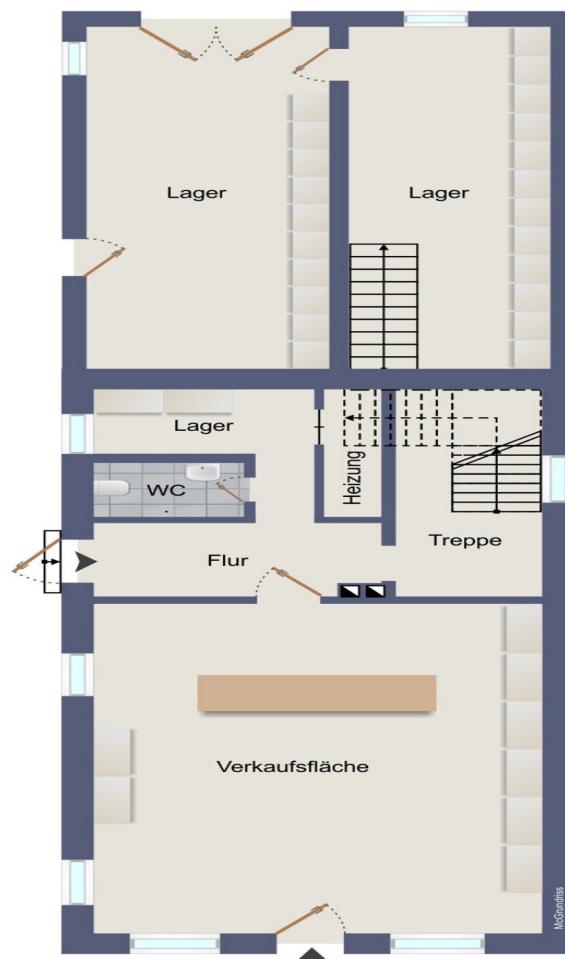
Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

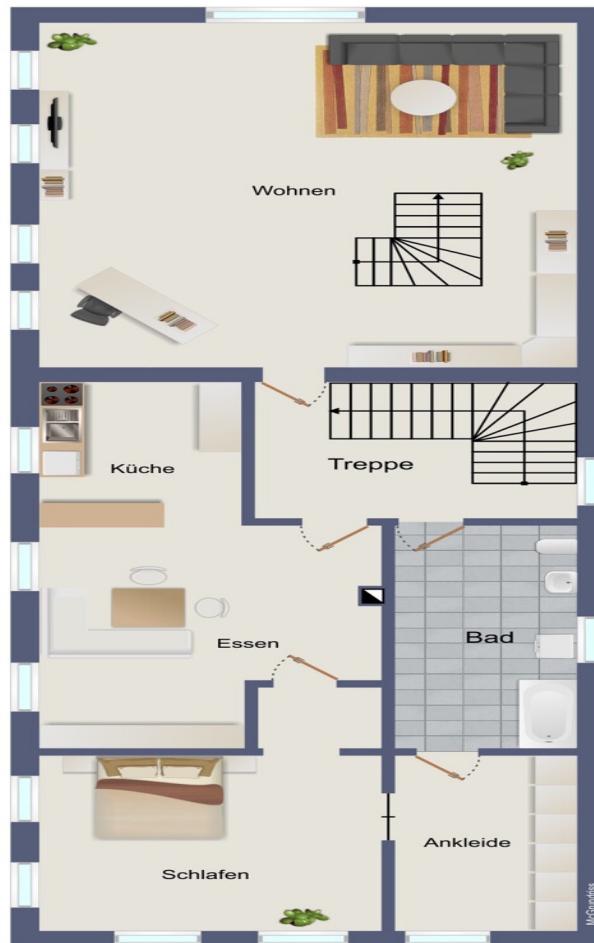
## The property



Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## A first impression

Located in a beautiful and central residential area of Römerberg, this unique property boasts a history spanning approximately 300 years. Solidly built around 1750, the house has served as a combined residential and commercial building in recent years. Currently, three rooms spread across approximately 132 square meters of living space on the first floor, along with significant expansion potential on the ground and attic floors, offer ample space to realize your personal dream home. The ground floor comprises the former commercial premises. A retail space of approximately 50 square meters, a storage and boiler room, and a WC are available, making it ideal for a post office or an office such as an insurance company. Alternatively, conversion and expansion into residential space to create more living room for a larger family is also conceivable. At the rear of the building, two workshops with ceilings approximately 3 meters high are available for the skilled DIY enthusiast. A wooden staircase leads to the first floor, directly into the living room with its exposed beams and wooden floorboards. The adjoining kitchen and dining area exudes authentic charm: a high, wood-paneled ceiling, an antique kitchen stove, and original wooden doors will delight lovers of country style. A bedroom with a separate dressing room and a bright bathroom with a bathtub complete the layout. The building was constructed on a traditional vaulted cellar of approximately 300 cubic meters and 4 meters deep, which immediately conveys the house's history upon entering. The expansive grounds, with their mature trees, are a paradise for self-sufficiency. On approximately 1462 square meters of land, you'll find ample space for growing vegetables or even keeping chickens, as well as room to relax and for children to play. After a long day, you'll find a peaceful retreat overlooking the lovingly landscaped pond, constructed with natural stone. A barn is also available: here you can set up a workshop, park vehicles, or store garden equipment. Thanks to the wide driveway, you can also park your camper van on the property. The construction of an additional residential building is conceivable. In the late 1980s, the electrical system, gas heating, and water pipes were renewed. Double-glazed plastic and wooden windows were also installed. The roof was re-covered and, in 2008, a 10.44 kWp photovoltaic system was added. Overall, the property requires modernization, offering you considerable flexibility to design the floor plan and room layout according to your wishes and needs.

Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## All about the location

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.

Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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