

Römerberg – Heiligenstein

# historisch trifft modern: Einfamilienhaus mit Scheune und Liebhabergarten

Property ID: 25130034



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

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.462 m<sup>2</sup>

Property ID: 25130034 - 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: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## At a glance

Property ID	25130034	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 132,7 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: 25130034 - 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: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## The property



Property ID: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## The property



Property ID: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## The property



Property ID: 25130034 - 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)

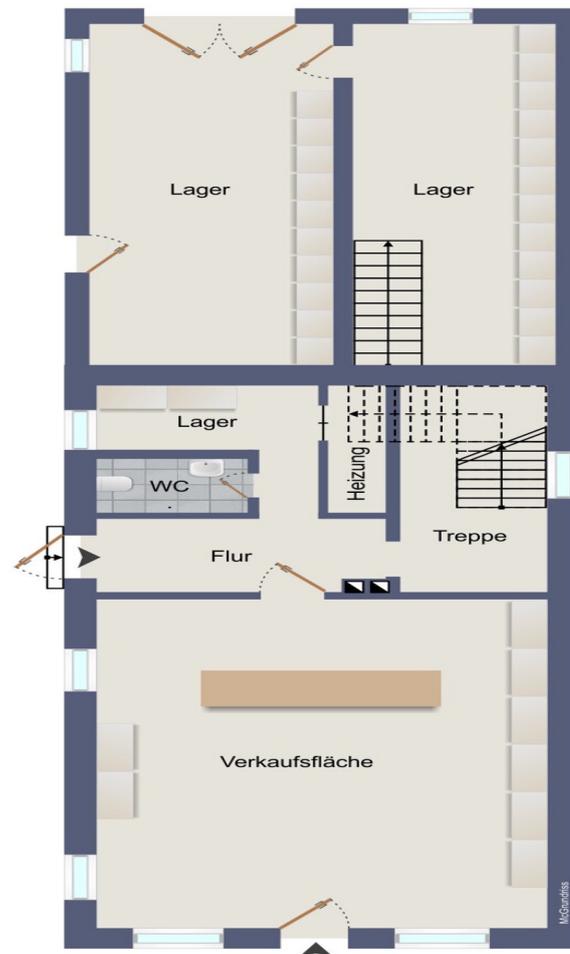
Property ID: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

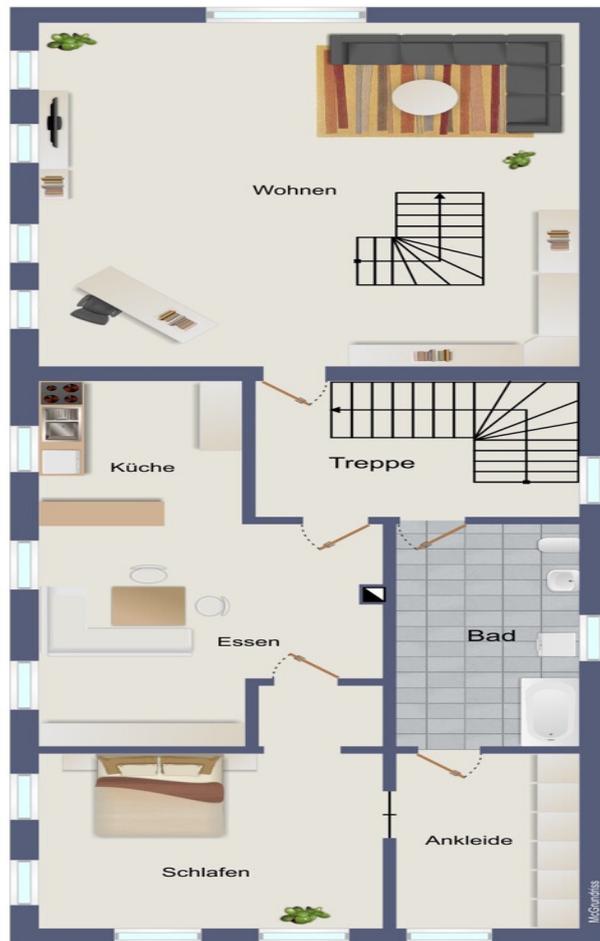
## The property



Property ID: 25130034 - 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: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## A first impression

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 Holzterasse 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.

Property ID: 25130034 - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25130034 - 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: 25130034 - 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 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25130034 - 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)