

Römerberg – Heiligenstein

# Maison individuelle historique avec cave voûtée, grange et grand terrain

CODE DU BIEN: 25130034dp



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

PRIX D'ACHAT: 555.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.462 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25130034dp |
| Surface habitable     | ca. 132 m² |
| Pièces                | 3          |
| Chambres à coucher    | 1          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1750       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 555.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 131 m²                                                                |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine                                                  |

CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 321.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1750                      |

CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La propriété



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)

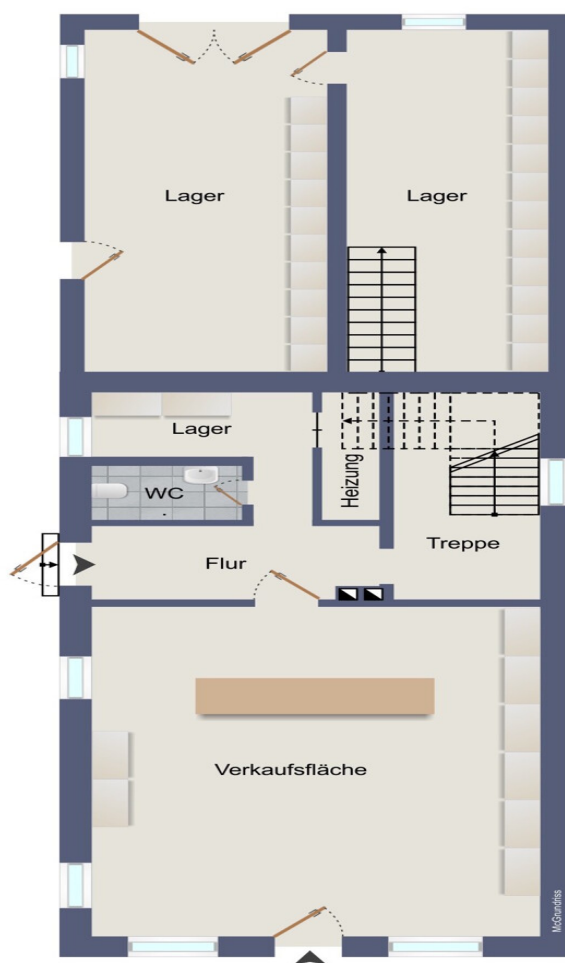
CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

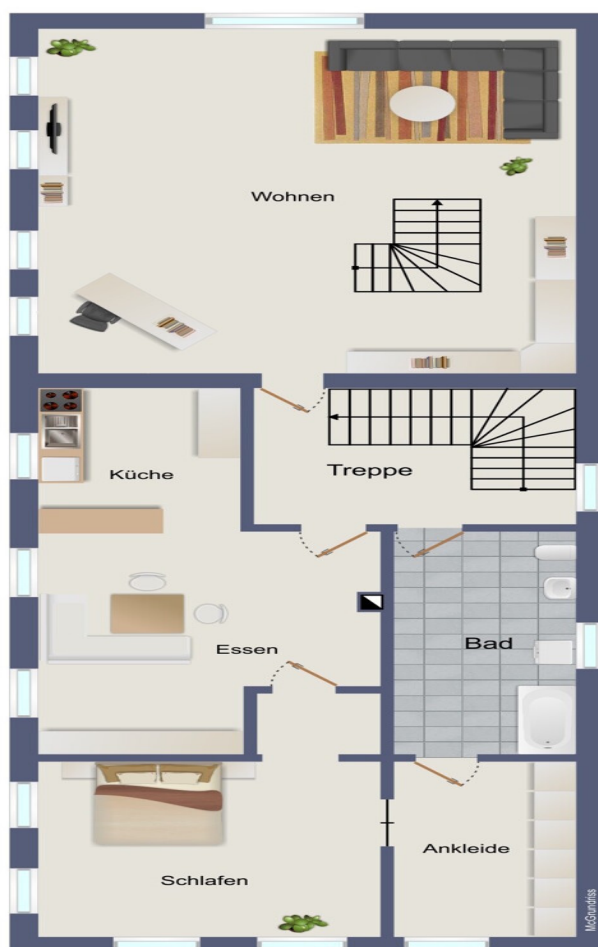
## La propriété



CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein**

## Une première impression

Située dans un quartier résidentiel central et agréable de Römerberg, cette propriété unique bénéficie d'une histoire de près de 300 ans. Solidement construite vers 1750, la maison a servi ces dernières années de bâtiment mixte, à la fois résidentiel et commercial. Actuellement, trois pièces réparties sur environ 132 mètres carrés de surface habitable au premier étage, ainsi qu'un important potentiel d'extension au rez-de-chaussée et dans les combles, offrent un espace généreux pour réaliser la maison de vos rêves. Le rez-de-chaussée comprend les anciens locaux commerciaux. Un espace de vente d'environ 50 mètres carrés, un local de stockage avec chaufferie et des toilettes sont disponibles, ce qui le rend idéal pour un bureau de poste ou des bureaux, par exemple pour une compagnie d'assurance. Il est également possible de le transformer et de l'agrandir en espace résidentiel afin de créer un salon plus spacieux pour une famille plus nombreuse. À l'arrière du bâtiment, deux ateliers avec des plafonds d'environ 3 mètres de hauteur sont disponibles pour les bricoleurs avertis. Un escalier en bois mène au premier étage, directement au salon avec ses poutres apparentes et son parquet. La cuisine et la salle à manger attenantes dégagent un charme authentique : un haut plafond lambrissé, un poêle à bois ancien et des portes en bois d'origine raviront les amateurs de style champêtre. Une chambre avec dressing et une salle de bain lumineuse avec baignoire complètent l'agencement. La maison a été construite sur une cave voûtée traditionnelle d'environ 300 m<sup>3</sup> et 4 m de profondeur, qui témoigne immédiatement de son histoire. Le vaste terrain, arboré d'arbres matures, est un véritable havre de paix pour une vie en autarcie. Sur environ 1 462 m<sup>2</sup>, vous trouverez suffisamment d'espace pour cultiver des légumes, voire élever des poules, ainsi que des espaces de détente et de jeux pour les enfants. Après une longue journée, vous apprécierez un refuge paisible donnant sur l'étang paysagé avec soin, construit en pierre naturelle. Une grange est également disponible : vous pourrez y aménager un atelier, garer des véhicules ou entreposer du matériel de jardinage. Grâce à la large allée, vous pourrez également stationner votre camping-car sur la propriété. La construction d'une dépendance est envisageable. À la fin des années 1980, l'installation électrique, le chauffage au gaz et la plomberie ont été rénovés. Des fenêtres à double vitrage en PVC et en bois ont également été installées. La toiture a été refaite et, en 2008, un système photovoltaïque de 10,44 kWc a été ajouté. Dans l'ensemble, la propriété nécessite une modernisation, offrant une grande flexibilité pour concevoir l'agencement des pièces et les plans selon vos souhaits et vos besoins.

CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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