

Römerberg – Heiligenstein

## Casa storica indipendente con cantina a volta, fienile e ampio terreno

*Codice oggetto: 25130034dp*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 555.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.462 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25130034dp             |
| Superficie netta    | ca. 132 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                      |
| Camere da letto     | 1                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1750                   |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 555.000 EUR   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie linda       | ca. 131 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile                                     |

Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 321.20 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.09.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1750                             |

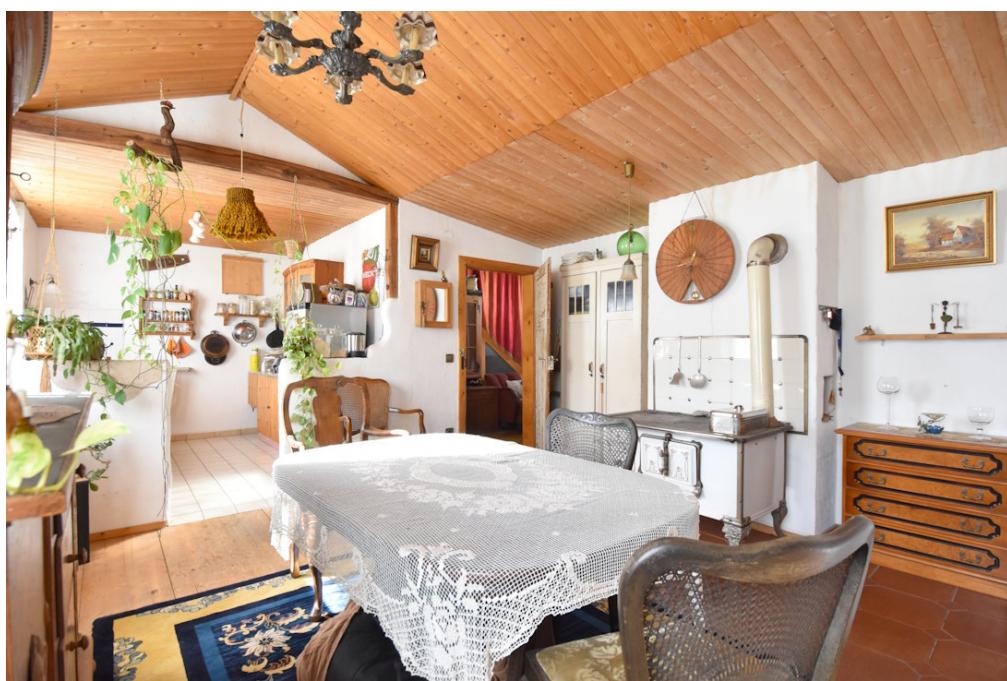
Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## La proprietà



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

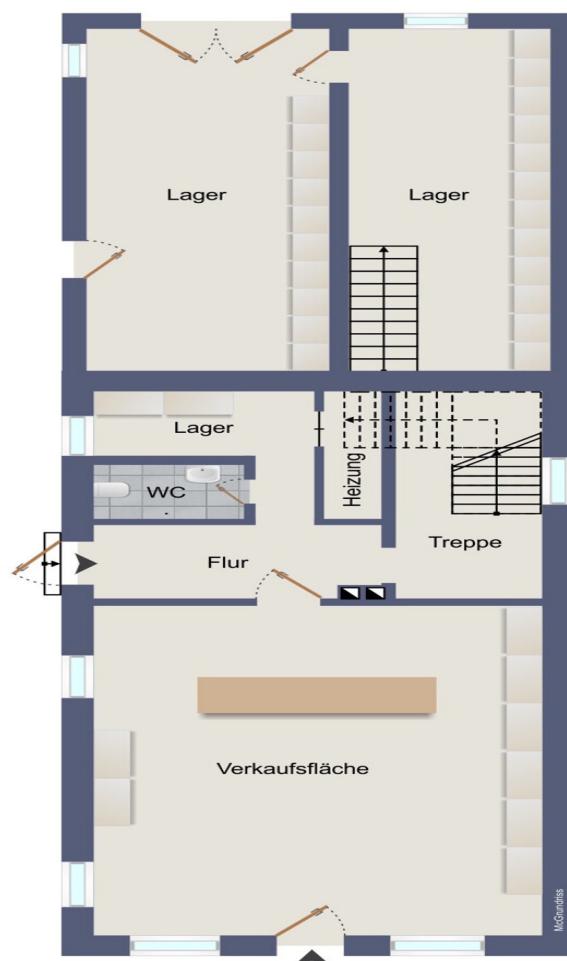
Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

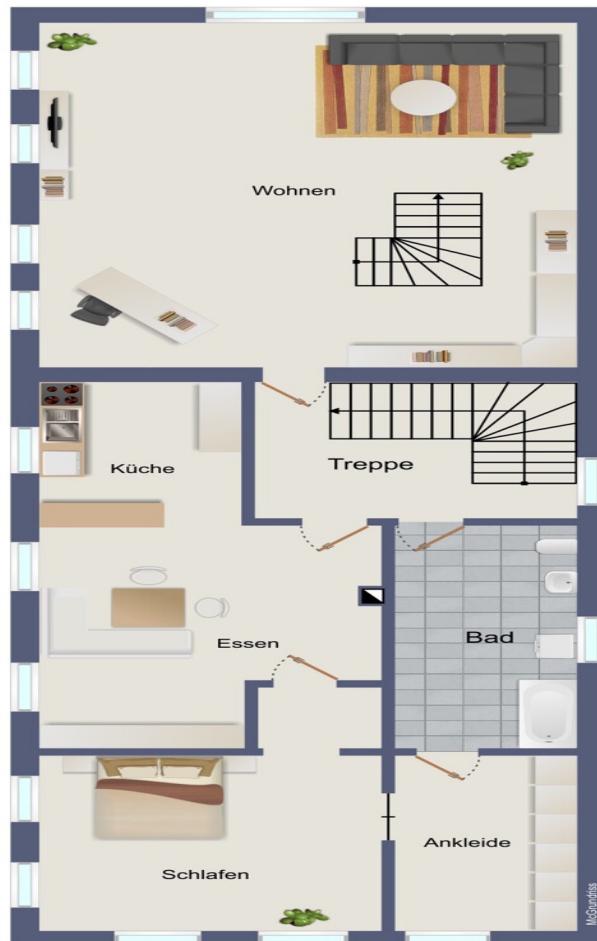
## La proprietà



Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Una prima impressione

Situata in una splendida e centrale zona residenziale di Römerberg, questa proprietà unica vanta una storia lunga circa 300 anni. Costruita in modo solido intorno al 1750, negli ultimi anni la casa è stata adibita a edificio residenziale e commerciale. Attualmente, tre locali distribuiti su circa 132 metri quadrati di superficie abitabile al primo piano, insieme a un significativo potenziale di ampliamento al piano terra e alla mansarda, offrono ampio spazio per realizzare la casa dei vostri sogni. Il piano terra comprende gli ex locali commerciali. Sono disponibili uno spazio commerciale di circa 50 metri quadrati, un magazzino, un locale caldaia e un bagno di servizio, rendendolo ideale per un ufficio postale o un ufficio come quello di una compagnia assicurativa. In alternativa, è anche possibile la conversione e l'ampliamento in spazio residenziale per creare più spazio abitativo per una famiglia più numerosa. Sul retro dell'edificio, due laboratori con soffitti alti circa 3 metri sono disponibili per gli amanti del fai da te. Una scala in legno conduce al primo piano, direttamente nel soggiorno con travi a vista e pavimento in legno. La cucina e la sala da pranzo adiacenti emanano un fascino autentico: un alto soffitto rivestito in legno, un'antica stufa e porte in legno originali delizieranno gli amanti dello stile country. Una camera da letto con cabina armadio separata e un luminoso bagno con vasca completano la disposizione. L'edificio è stato costruito su una tradizionale cantina a volta di circa 300 metri cubi e 4 metri di profondità, che trasmette immediatamente la storia della casa entrando. L'ampio parco, con i suoi alberi secolari, è un paradiso per l'autosufficienza. Su circa 1462 metri quadrati di terreno, troverete ampio spazio per coltivare ortaggi o persino allevare polli, oltre a spazio per rilassarsi e far giocare i bambini. Dopo una lunga giornata, troverete un rifugio tranquillo con vista sul laghetto splendidamente curato, costruito in pietra naturale. È disponibile anche un fienile: qui potete allestire un'officina, parcheggiare veicoli o riporre attrezzi da giardino. Grazie all'ampio vialetto d'accesso, è anche possibile parcheggiare il camper nella proprietà. È possibile la costruzione di un ulteriore edificio residenziale. Alla fine degli anni '80, l'impianto elettrico, il riscaldamento a gas e le tubature dell'acqua sono stati rinnovati. Sono stati inoltre installati infissi in plastica e legno con doppi vetri. Il tetto è stato rifatto e, nel 2008, è stato installato un impianto fotovoltaico da 10,44 kWp. Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di ammodernamento, offrendovi una notevole flessibilità nella progettazione della planimetria e della disposizione degli spazi in base ai vostri desideri ed esigenze.

Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25130034dp - 67354 Römerberg – Heiligenstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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