

Römerberg – Heiligenstein

Bungalow auf großzügigem Grundstück mit Einliegerwohnung und ausbaufähigem Dachgeschoss

Objektnummer: 24130026_db



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184,7 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 741 m²

Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

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

Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	24130026_db	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184,7 m ²	Haus	
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	7	Nutzfläche	ca. 81 m ²
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	239.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	06.07.2033		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24130026_db - 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: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Ein erster Eindruck

Ob Jung oder Alt – dieser Bungalow bietet eine perfekte Gelegenheit zur Erfüllung Ihres Wohntraums. In ruhiger Nachbarschaft, unweit vom Feldrand gelegen, verteilen sich in Ihrer Immobilie acht Zimmer auf ca. 184m² Wohnfläche. Vorbei am Vorgarten mit seinen herrlich duftenden Lavendelbüschen kommen Sie über wenige Stufen zum ersten Blickfang, der massiven Eingangstür mit großem Buntglas-Element. Zur Verbesserung der Energiebilanz wurde ein moderner Windfang davorgesetzt, der Sie trockenen Fußes in Ihr Haus bringt. Die Diele empfängt Sie großzügig mit hinreichend Platz für eine Garderobe. Abgetrennt durch eine Doppeltür erwartet Sie der Wohn- und Essbereich, der mit seinem Vollholzparkettboden und dem Einbaukamin behagliche Atmosphäre schafft. In der sich anschließenden Küche und dem separaten Hauswirtschaftsraum erledigen Sie Alltägliches. Das Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche und Bidet, wurde 1996 saniert. Drei Schlaf- und Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC komplettieren den Grundriss des Erdgeschosses. Eine offene Treppe führt Sie ins vollständig ausgebaute Untergeschoss. Dort erwartet Sie ein geräumiges Gästezimmer mit vierfach-verglastem Panoramafenster, Infrarotsauna und einem Bad en Suite. Diese Räume wurden ebenso wie der Flur nachträglich ausgebaut, weshalb die zusätzlichen 62m² in der Wohnfläche keine Berücksichtigung finden. Durch eine Zwischentür gelangen Sie in die ca. 56m² große und neuwertige Einliegerwohnung bestehend aus drei Zimmern, einer Einbauküche und einem Duschbad. Ein Außenzugang, sowie ein separater Stromzähler schaffen Unabhängigkeit für den Nutzer. Zahlreiche Fenster sorgen dafür, dass viel Tageslicht ins gesamte Untergeschoss fällt. Ihren Wohnraum deutlich vergrößern können Sie durch den Ausbau des Dachgeschosses. Die Dacheindeckung mit Dachdämmung erfolgte 2005, sämtliche Fenster wurden 2008 erneuert. Die Gasheizung ist voll funktionstüchtig, stammt aber aus dem Jahr 1996. Absolutes Highlight ist der sonnige und weitläufige Garten: gewachsener und gepflegter Bestand, gepflasterte Wege und Installationen aus Granit, schaffen eine Oase der Ruhe in der Sie nach einem langen Arbeitstag die Seele baumeln lassen können. Entspannte Stunden im Sommer mit Familie und Freunde sind in diesem kleinen Paradies garantiert. Eine Bewässerungsanlage, die aus zwei Zisternen gespeist wird, sorgt an trockenen Tagen für saftiges Grün, das Gartenhaus bietet Platz für Gartengeräte. In der Einzelgarage oder unter dem Carport stehen Ihre Fahrzeuge geschützt.

Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Ausstattung und Details

- Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum
- Wohn- Essbereich mit eingebautem Kamin
- ausgebautes Untergeschoss mit Flur, Gästezimmer und Bad (zus. 62m² Wohnraum)
- Infrarotsauna
- Einliegerwohnung mit drei Zimmer-Küche-Bad (ca. 56m² Wohnfläche)
- voll ausbaufähiges Dachgeschoss (Dachdeckung und Dämmung 2005)
- drei- und vierfachverglaste Kunststoff-Fenster von 2008
- zwei Zisternen und Bewässerungsanlage
- Glasfaseranschluss
- Carport, Einzelgarage und Stellplatz

Objektnummer: 24130026_db - 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 Mechersheim 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: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 239.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 24130026_db - 67354 Römerberg – Heiligenstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15 Speyer
E-Mail: speyer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com