

# Exposé

## Einfamilienhaus in Römerberg

### Geräumiges Einfamilienhaus in Römerberg auf großem Grundstück - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-269584

### Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Zürker

67354 Römerberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	970,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus liegt zentral in Römerberg- Berghausen auf einem großen Grundstück und lässt Raum für Erweiterungen und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Gebaut 1962 in damals hochwertiger Bauweise, wurde es 1977 durch einen gut integrierten Anbau zum Garten hin großzügig erweitert. Die dadurch gebildete, nach drei Seiten umschlossene Terrasse bietet viel Platz für private Atmosphäre und öffnet sich nach Westen zum großen Garten mit einem unverbaubaren Blick über die Äcker bis zur Hardt.

Das Haus ist 1,5- stöckig und unterkellert, der Anbau dagegen im Bungalowstil ohne Unterkellerung. Es bietet eine Wohnfläche von 176 qm und ist untergliedert in 7 Zimmer in zweckmäßiger Größe inklusive einem sehr geräumigen und repräsentativen Wohnzimmer. Geheizt wird mit einer Ölzentralheizung. Der Öltank fasst 6000 Liter. Das Haus wurde von den Besitzern ständig instandgehalten und das Dach 2010 erneuert. Der Anschluss an das schnelle Glasfaserinternet (fibre to the home) mit zur Zeit max. 1 Gbit ist vorgesehen. Der Anschluss über Kupferkabel mit bis zu ca. 200 Mbit ist bereits möglich.

Das 970 qm Grundstück lädt mit einer großen Rasenfläche und einer kleineren Fläche mit Nutz- und Zierpflanzen zu verschiedensten Aktivitäten ein. Gleichzeitig findet man dort aber auch Ruhe und Entspannung. Der Garten ist bereits pflegeleicht angelegt. Eine Einzelgarage und eine große Doppelgarage mit einer Werkstattfläche sowie ein kleines Gartengerätehaus ergänzen die Außenanlagen.

Insgesamt bietet das Haus ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit. Von der Straßenseite aus eher in der Erscheinung „Understatement“, erschließt sich die Großzügigkeit erst von der Gartenseite aus. Das Gesamtobjekt ist ideal für eine Familie, die ein geräumiges Zuhause sucht und dabei viel Freude an einem großen Garten mit all seinen Möglichkeiten hat. Der Gesamtpreis

des angebotenen Grundstücks mit Objekt beträgt 525.000 Euro.

## **Ausstattung**

- eine Einzelgarage
- eine Doppelgarage mit Raum für Werkstatt
- weitere Stellplätze
- großer Garten
- viel Gestaltungspotential

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Bei diesem Angebot handelt es sich um einen Privatverkauf. Alle

Objektinformationen sind nach bestem Wissen angegeben.

Weitere Unterlagen und Pläne etc. können bei einer

Besichtigung eingesehen werden. Eine weitergehende Haftung

für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann nicht

übernommen werden. Es obliegt daher den Kaufinteressenten,

das Angebot mit den eigenen Anforderungen zu vergleichen. Das

Immobilienangebot ist freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer,

Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer günstigen Lage in

Römerberg- Berghausen an einer Seitenstraße, die parallel zur

Germersheimerstraße verläuft. In der unmittelbaren Nähe

befinden sich zwei Bankzweigstellen, sowie ein Bäcker, ein

Blumenladen, ein Zahnarzt und eine Apotheke. Im Umkreis von

800m finden Sie zudem eine DB-Haltestelle sowie

Bushaltestellen, eine Arztpraxis, Supermärkte und weitere

Geschäfte, aber auch Grundschulen, Kindergärten und

verschiedene Vereine.

Neben den Angeboten des Ortes Römerberg, die Sie auf der

Homepage der Gemeinde einsehen können, eröffnet die Nähe

zur Stadt Speyer auch die gute Erreichbarkeit aller Angebote

dieser ca. 52.000 Einwohnerstadt, von denen die kulturellen

(Dom, Museum, Vereine etc.) und die gastronomischen

(Restaurants, Bars, Caffeés, etc.) besonders hervorzuheben sind. Gelegen in der Rhein-Neckar-Metropolregion in der Nähe des Rheins befinden sich im Umkreis von 30 km viele Arbeitgeber (z.B. BASF, SAP) sowie Ausflugsmöglichkeiten in die Vorderpfalz sowie den Pfälzer Wald und die Regionen Kraichgau und Odenwald. Insgesamt bietet die Umgebung der Immobilie eine gute Mischung aus Annehmlichkeiten des täglichen Lebens und Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	278,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Blick Terrasse/ Garten

# Exposé - Galerie



Luftbild (freigegeben)



Straßenseite Nordost

# Exposé - Galerie



Straßenseite Südost



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Durchgang zum Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche

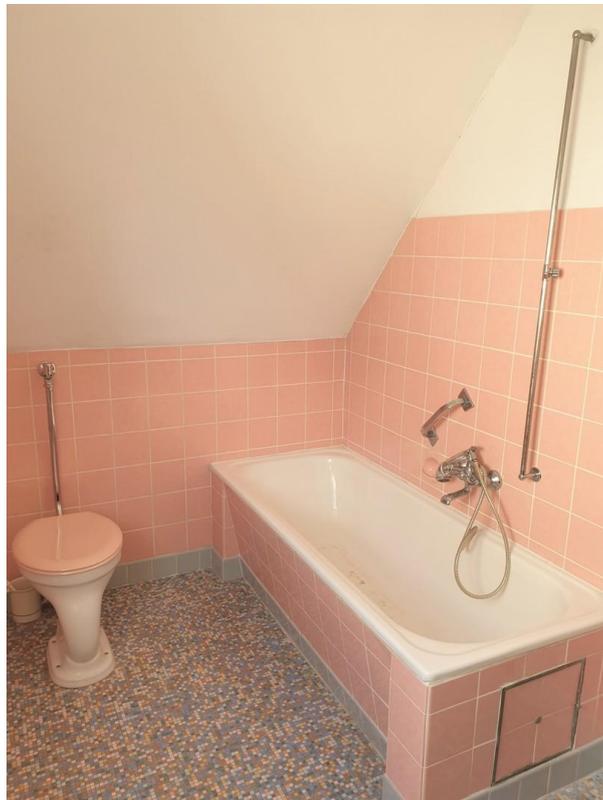


Flur DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Zimmer-1 im DG



Zimmer im DG

# Exposé - Galerie



Zimmer im DG



Zimmer im DG

# Exposé - Galerie



Zimmer im DG



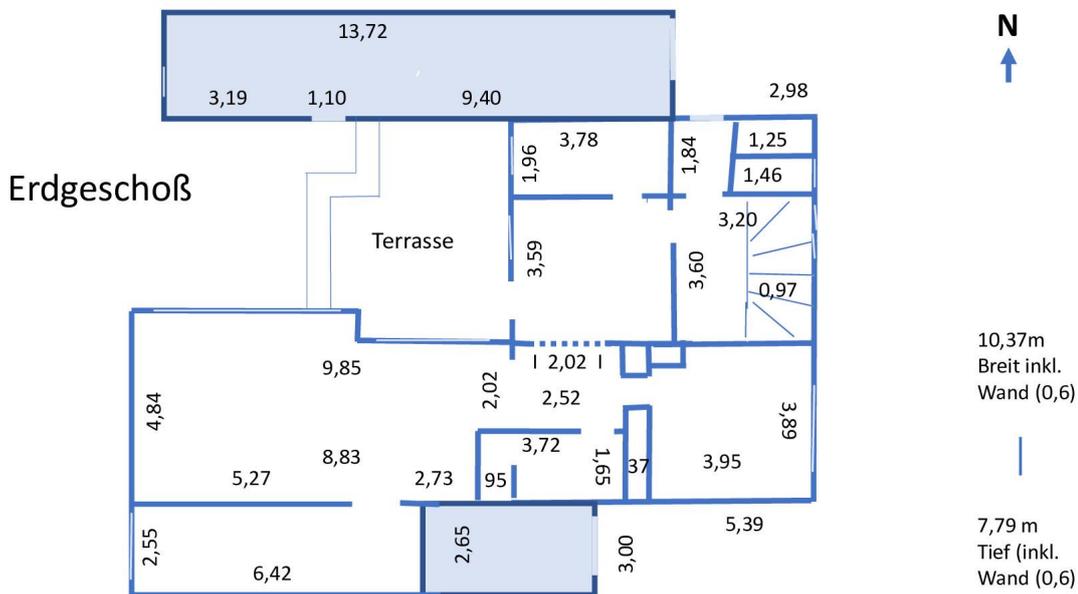
Flur im Keller

# Exposé - Galerie



Heizungsraum

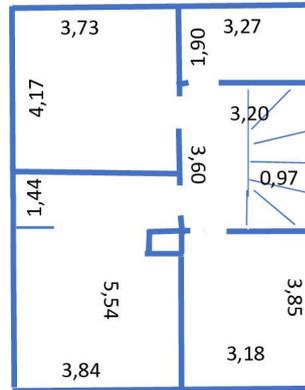
# Exposé - Grundrisse



Alle Angaben sind Circawerte und trotz guter Messung ohne Gewähr

# Exposé - Grundrisse

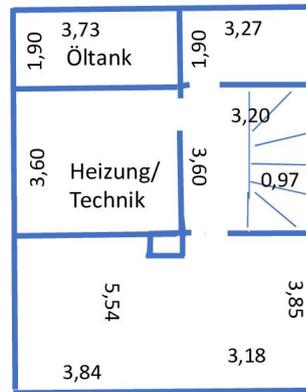
## Dachgeschoß



Alle Angaben sind Circawerte und trotz guter Messung ohne Gewähr

# Exposé - Grundrisse

## Keller



Alle Angaben sind Circawerte und trotz guter Messung ohne Gewähr