

Exposé

Einfamilienhaus in Römerberg

Provisionsfrei: EFH mit großem Wohn-/Essbereich, 6 Schlaf-/Arbeitszimmern und Garten in Spielstraße



Objekt-Nr. OM-423514

Einfamilienhaus

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Frisch

67354 Römerberg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	448,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	166,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Familienfreundliches Einfamilienhaus mit viel Platz, großem Wohnbereich und Garten in ruhiger Lage

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004 bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die viel Platz, Ruhe und ein durchdachtes Raumkonzept suchen. Auf einem 448 m² großen Grundstück in einer ruhigen Spielstraße gelegen, genießen Sie hier ein familienfreundliches Umfeld mit guter Anbindung und zugleich Nähe zur Natur.

Die ca. 166 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Vollgeschosse und überzeugen durch eine klare, alltagstaugliche Aufteilung.

Herzstück des Hauses ist der rund 51 m² große Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Große, bodentiefe Fenster und Terrassentüren sorgen für eine offene Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die hochwertige Pergola macht den Außenbereich zu einem geschützten, vielseitig nutzbaren Lieblingsplatz.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslicht-Gästebad mit Dusche sowie einen großzügigen Eingangsbereich.

Im Obergeschoss stehen vier flexibel nutzbare Zimmer sowie ein begehrter Kleiderschrank zur Verfügung. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen. Das großzügige Familienbad ist mit WC, Dusche, Eckbadewanne und Bidet ausgestattet.

Kellerbereich:

Der ca. 90 m² große Keller ist wohnähnlich ausgebaut und verfügt über einen separaten Eingang, mehrere beheizte Räume sowie ein weiteres Badezimmer. Die Flächen eignen sich ideal für Homeoffice, Gäste, Hobbys oder größere Kinder.

Es handelt sich hierbei jedoch um keine genehmigte separate Wohneinheit. Eine Nutzung als Einliegerwohnung müsste bei Bedarf durch den Interessenten individuell baurechtlich geprüft werden.

Weitere Flächen:

Der Spitzboden ist derzeit nicht ausgebaut, bietet jedoch mit Treppenzugang, Fenster sowie Heizungs- und Stromanschlüssen eine interessante Ausbaureserve und viel Stauraum.

Der Garten mit umzäuntem Vorgarten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze sind vorhanden.

Das Haus ist kurzfristig bezugsbereit und bietet eine gelungene Kombination aus Raum, Flexibilität und ruhiger Lage – provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Fazit:

Ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz für Familie, Arbeiten und Freizeit – ideal für alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung suchen.

Ausstattung

Solide Bauweise, moderne Technik und durchdachte Ausstattung

Das Einfamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein klassisches Satteldach mit Tonziegeleindeckung. Eine hochwertige Granit-Innentreppe mit Edelstahlgeländer unterstreicht den gepflegten und wertigen Gesamteindruck.

Die Fenster sind überwiegend mit elektrischen Rollläden ausgestattet und nahezu vollständig mit Fliegengittern versehen.

Energie & Technik:

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2004) in Kombination mit Solarthermie und Warmwasserspeicher.

Ergänzend wurde 2023 eine Photovoltaikanlage (ca. 12 kWp) mit 10 kW Speicher installiert (Neupreis ca. 41.500 €), die eine effiziente Stromversorgung ermöglicht. Eine in das System integrierte Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls vorhanden.

In weiten Teilen des Hauses sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Ein Glasfaseranschluss gewährleistet eine moderne digitale Infrastruktur.

Wohnkomfort:

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit acht bodentiefen Glaselementen (5 Terrassentüren und 3 bodentiefe Fenster), die für viel Licht sorgen und Innen- und Außenbereich harmonisch verbinden.

Eine Einbauküche mit Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten.

Drei Tageslichtbäder bieten hohen Komfort:

- Hauptbad mit Eckbadewanne, Dusche und Bidet (OG)
- weiteres Bad mit Badewanne (UG)
- Gästebad mit Dusche (EG)

Zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzflächen bieten eine Speisekammer im Erdgeschoss, eine Abstellkammer im Obergeschoss sowie der Spitzboden mit Ausbaupotenzial.

Außenbereich:

Die 2018 neu gestaltete Terrasse ist mit modernen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet und verfügt über eine hochwertige, fest installierte Pergola mit elektrisch steuerbaren Screens sowie einem 270° drehbaren Lamellendach mit integrierter Beleuchtung.

Zwei Balkone im Obergeschoss erweitern den Wohnkomfort.

Der Garten ist gepflegt angelegt und wird durch ein durchgehendes Hochbeet mit Palisadeneinfassung strukturiert. Garten und Vorgarten sind umzäunt und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre.

Eine Garage mit elektrischem Tor sowie bis zu drei zusätzliche Stellplätze stehen zur Verfügung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Hinweis:

Für die Immobilie laufen derzeit fortgeschrittene Verkaufsverhandlungen. Besichtigungen erfolgen daher aktuell nur noch nach individueller Abstimmung.

Dieses Objekt wird provisionsfrei von privat verkauft.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Bitte keine Makleranfragen.

Wir bitten um Kontaktaufnahme nur bei ernsthaftem Erwerbsinteresse unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse und Telefonnummer).

Lage

Ruhige Spielstraße, naturnahe Lage und gute Anbindung – ideal für Familien

Das freistehende Einfamilienhaus liegt im beliebten Ortsteil Mechtersheim der Gemeinde Römerberg (Rheinland-Pfalz), rund 6 km von Speyer entfernt. Die Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße bietet ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern – ideal für Familien und alle, die entspannt wohnen möchten.

Die unmittelbare Nähe zu den Pfälzer Rheinauen und dem Naherholungsgebiet Mechtersheim sorgt für einen hohen Freizeitwert: Spaziergänge, Radtouren oder Jogging im Grünen beginnen praktisch vor der Haustür. Ein beliebter Badesee mit Strandbereich und Gastronomie am Ortsrand bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Auch die Infrastruktur ist familienfreundlich: Zwei Kindertagesstätten, die Grundschule sowie mehrere Spielplätze sind gut erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in Speyer und den umliegenden Orten und sind per Schulbus angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, (Bio-)Hofverkäufe, Metzger, Post, Ärzte, Apotheke sowie verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort oder in den benachbarten Ortsteilen und sind schnell erreichbar.

Pendler profitieren von der guten Anbindung: Die B9, die A61 sowie der Bahnhof im Nachbarortsteil ermöglichen eine zügige Verbindung in die Metropolregion Rhein-Neckar.

Fazit:

Ruhige, naturnahe Lage mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung – ideal für Familien und alle, die Wohnen im Grünen mit Alltagstauglichkeit verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,18 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse mit Pergola

Exposé - Galerie



Frontansicht



Wohnzimmer Einrichtungsbsp.

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Küche Weitwinkel

Exposé - Galerie



Küche mit Fenster



Eingangsbereich Außentür

Exposé - Galerie



Diele EG Weitwinkel



Flur EG, Treppenhaus

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Bad 1. OG



Bad 1. OG 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Keller Bad



Keller Diele + sep. Eingang

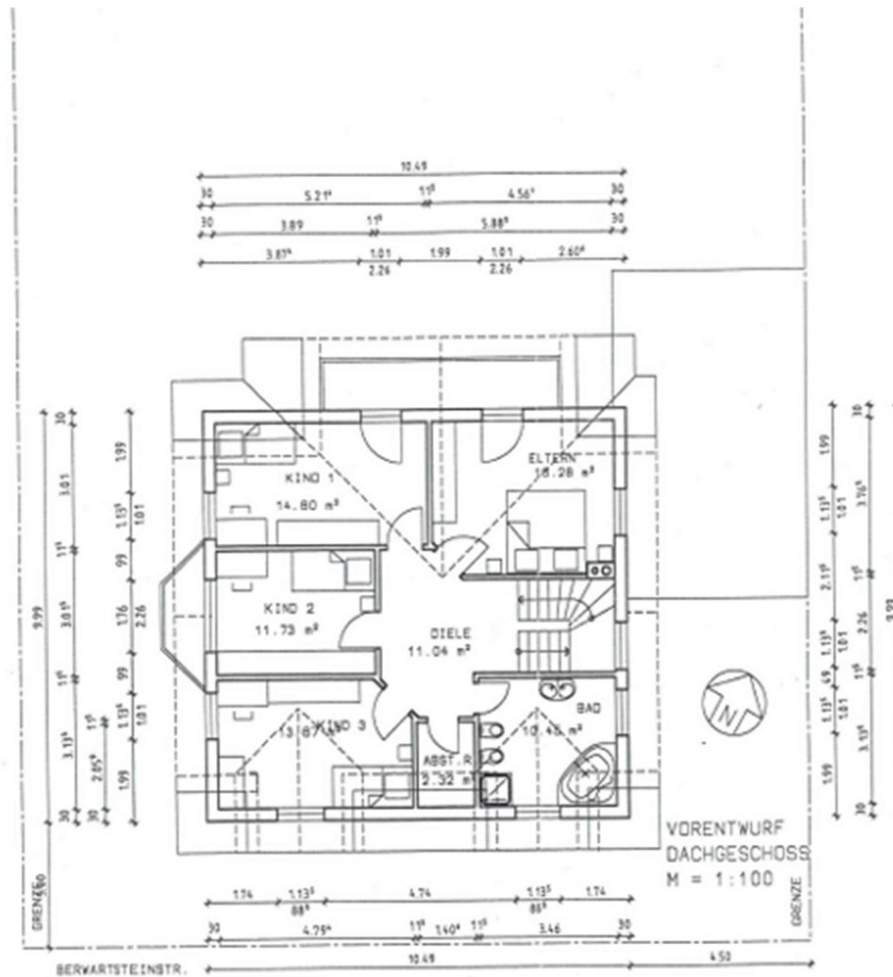
Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss



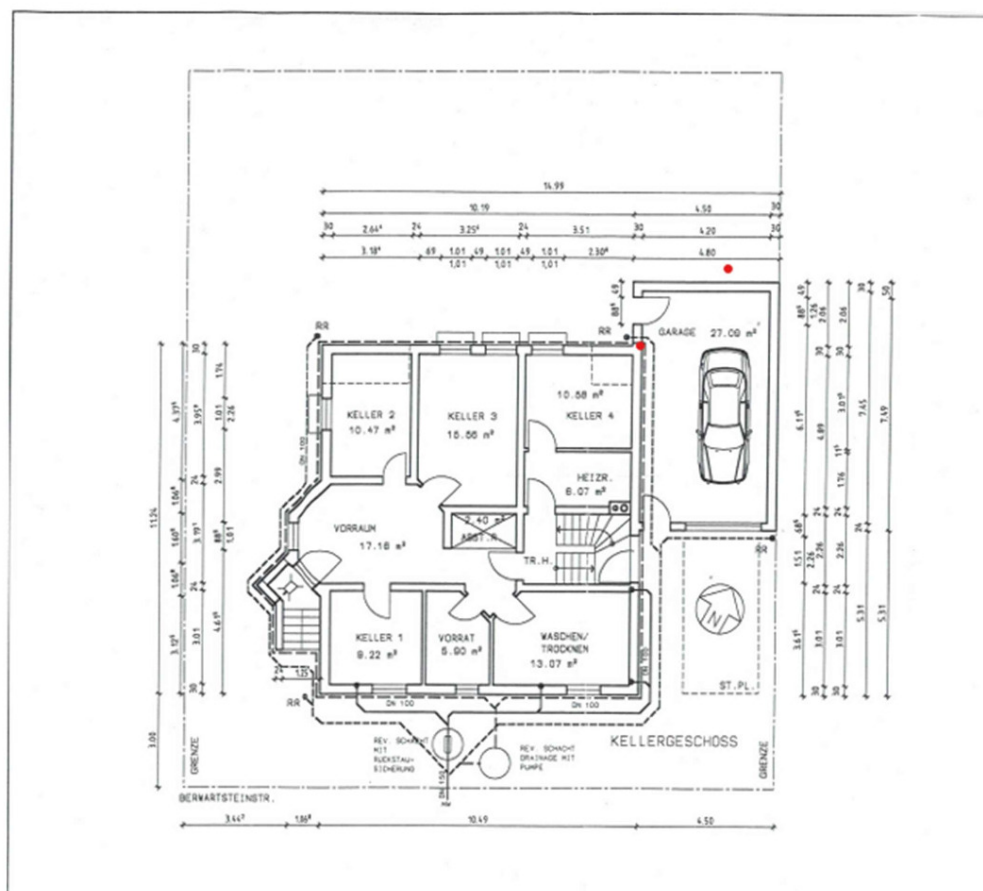
Exposé - Grundrisse

Untergeschoss

Hinweis: Als Skizze ist nur ein Vorentwurf vorhanden;

Tatsächliche Aufteilung abweichend:

Heizraum kombiniert mit Waschen/Trocknen – begehbar durch Treppenhaus, davon separiert durch Abschlussstür weitere 3 Räume + Küche u. Bad: Badezimmer statt Vorrat, Küche statt Keller 2



Exposé - Grundrisse

