

Exposé

Einfamilienhaus in Römerberg

**Exklusive Lage - Sehr gepflegtes freistehendes Anwesen
mit großem gewachsenen Garten**



Objekt-Nr. **OM-432544**

Einfamilienhaus

Verkauf: **969.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Schölz

67354 Römerberg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.007,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	245,75 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einer der begehrtesten Lagen der Region. Dieses repräsentative, freistehende Einfamilienhaus vereint zeitlose Architektur mit hohem Wohnkomfort auf großzügigen 246 Quadratmetern Wohnfläche, verteilt auf 7,5 Zimmer. Das Anwesen aus dem Jahr 1978 befindet sich in einem gepflegten Zustand ohne jeglichen Renovierungsstau und steht ab sofort zur Übernahme bereit.

Die exklusive Lage dieses Anwesens ist eines seiner herausragendsten Merkmale. Eingebettet in ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld einer Sackgasse mit hochwertiger Bebauung, profitieren Sie von einem respektierten Wohnumfeld mit hervorragender Infrastruktur.

Die Keller-Bar nebst Billardtisch lädt zu philosophischen und auch nicht ganz so tiefgreifenden Stunden ein. In der im Keller eingerichteten Werkstatt können ebenfalls schöne Stunden vergehen. Der große Wasch- und Trockenraum rundet das durchdachte Wohnkonzept sinnvoll ab.

Das weitläufige Grundstück mit 1.007 m² bietet Ihnen privateste Rückzugsmöglichkeiten, Raum für repräsentative Außenanlagen sowie ausgezeichnete Sichtschutz- und Gestaltungsmöglichkeiten – ein wahres Refugium inmitten exklusiver Nachbarschaft. Neben einer großen Garage stehen Ihnen weitere drei Stellplätze für all Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Das Gerätehäuschen im hinteren Teil des Gartens beherbergt all Ihre Gartengeräte und Maschinen.

Das Haus wurde über die Jahre mit großer Sorgfalt gepflegt und laufend instand gehalten. Es besteht keinerlei Renovierungsstau – das Objekt kann unmittelbar nach Vertragsabschluss übergeben werden.

Diese Immobilie richtet sich an den anspruchsvollen Käufer, der Wert auf Qualität, Lage und sofortige Verfügbarkeit legt.

Ausstattung

- Großzügige, helle Wohnräume mit optimaler Raumaufteilung auf insgesamt 7,5 Zimmer
- Repräsentativer Kaminbereich
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Maßangefertigter Einbauschränk im Flur zum Eltern-Schlafzimmer
- Über 100 Quadratmeter Nutzfläche
- Vorratskammer
- Kellerbar mit Billardtisch
- Großer Keller für optimale Stauraumlösungen
- Wasch- und Trockenraum
- Werkstatt im Keller
- Gepflegter fast parkähnlicher Garten mit großer Terrasse und breiter Markise
- Zwei Balkone über die gesamte Hausbreite
- Außenkamin
- Garage und Stellplätze auf dem Grundstück
- Gerätehäuschen

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ich freue mich über Ihr Interesse und lade Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein. Diskretion und professionelle Begleitung während des gesamten Kaufprozesses sind selbstverständlich - ohne Maklercourtage für Sie!

Lage

Ein großer Pluspunkt ist die sehr gute Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ermöglicht direkte Verbindungen in Richtung Speyer, Ludwigshafen am Rhein und Mannheim und ist damit ideal für Pendler in die Rhein-Neckar-Region.

Mit dem Auto profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung über die B9 sowie die nahegelegenen Autobahnen A6, A61 und A65, wodurch auch Städte wie Karlsruhe oder Neustadt an der Weinstraße schnell erreichbar sind.

Der Freizeitwert ist ebenfalls hervorzuheben: Sportanlagen, Spielplätze sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheins bieten wunderschöne Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Diese naturnahe Umgebung unterstreicht zusätzlich die hohe Lebensqualität.

- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsachsen
- Nahversorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Nähe
- Schulen und Kindergärten teilweise fußläufig erreichbar
- Grünflächen, Rheinebene und Naherholungsgebiete in der direkten Umgebung
- Repräsentative, gewachsene Nachbarschaft
- Sackgasse

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	237,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Großer, gewachsener Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnbereich EG

Exposé - Galerie



Kaminzimmer EG



Lichtdurchflutes Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche mit Essmöglichkeit EG

Exposé - Galerie



Kammer an Küche angrenzend EG



Geräumiger Einbauschränk EG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer EG



Kinderzimmer EG

Exposé - Galerie



Süßes Gäste-WC EG



Masterbad EG

Exposé - Galerie



Masterbad EG



Treppe ins DG

Exposé - Galerie



Zimmer Westausrichtung DG



Balkon Westausrichtung

Exposé - Galerie



Zimmer Ostausrichtung DG



Balkon Ostausrichtung

Exposé - Galerie



Duschbad DG



Gästezimmer DG

Exposé - Galerie



Keller-Bar mit Billardtisch



Schöne Stunden inklusive

Exposé - Galerie



Gerätehäuschen



Aussenkamin

Exposé - Galerie



Rückseitige Objektansicht

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100Ohne AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Erdgeschoss

Objekt		EPH	
Objekt-Nr.		57354 Römerberg, Im oberen Berg 23	
Partikel		Erdgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	28.11.2025
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	2

Grundriss EG