

Exposé

Einfamilienhaus in Römerberg

Attraktives Einfamilienhaus in Römerberg/Mechtersheim



Objekt-Nr. OM-449050

Einfamilienhaus

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:
Mathias Schätzel

Speyerer Straße 23
67354 Römerberg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1937	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	490,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	176,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus in Römerberg bietet mit 5 Zimmern, einer Wohnfläche von ca. 176 m² und einer Grundstücksfläche von 490 m² viel Platz für Familien oder Paare. Die Immobilie stammt aus dem Jahr 1937, wurde 2000 komplett entkernt und saniert und seither laufend weiter modernisiert, sodass sich das gesamte Anwesen in einem sehr gepflegten Zustand befindet. Im Obergeschoss haben wir Altbaubedingt eine herabgesetzte Deckenhöhe von 2,00 - 2,20 m.

Besonders hervorzuheben ist die neu gestaltete Außenanlage (Einfahrt, Tor/Zaunanlage, moderne Klingelanlage mit Videoüberwachung, Elektrik, Ziergarten, Terasse und Innenhof sowie neuer Anstrich) die dem Haus ein modernes und einladendes Erscheinungsbild verleiht.

Das Haus verfügt über einen offenen Wohn-Essbereich, eine Einbauküche, 2 Bäder, 3 Schlaf-/ Kinder- und/oder Arbeitszimmer sowie einen großen Speicher und 2 zusätzliche Lagerräume für viel Stauraum. Auch die Garage bietet mit 49 m² viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte und Werkzeuge.

Das Gebäude wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Diese wurde über die letzten 5 Jahre sukzessive von einem ortsansässigen Heizungsbauer erneuert und befindet sich in deinem sehr guten Zustand. Auch die Klimageräte können zum Heizen wie auch zum Kühlen verwendet werden.

Ausstattung

Ausstattung:

- sehr schöne und ruhige Lage
- gepflegte, gehobene Ausstattung
- kernsaniert 2000
- Außenisolierung 2012
- umfangreiche Modernisierung und Umgestaltung der Außenanlage inkl. Verputzen und Neuanstrich 2023
- große Einfahrt mit elektrischem Tor, moderner Klingelanlage und Videoüberwachung sowie zahlreichen Stellplätzen
- große Garage von ca. 49 m²
- Innenhof
- Fußbodenheizung im EG
- modernisierte Gas-Zentralheizung
- Klimaanlage in Wohn-/Schlaf- und Kinder- bzw. Arbeitszimmer für einen hohen Wohnkomfort
- teilweise elektrische Röllläden
- Modernisierung und Erweiterung Elektrik im ganzen Haus
- Innenwände mit Edelputz
- Offener Wohn-Esszimmerbereich
- Einbauküche mit Granitarbeitsfläche (kann übernommen werden)
- 2 Bäder
- Böden: Laminat und Fliesen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in Römerberg, einer beliebten Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gute Infrastruktur und kurze Wege aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung in Richtung Speyer, Ludwigshafen und Mannheim ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt neben dem Grundstück.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

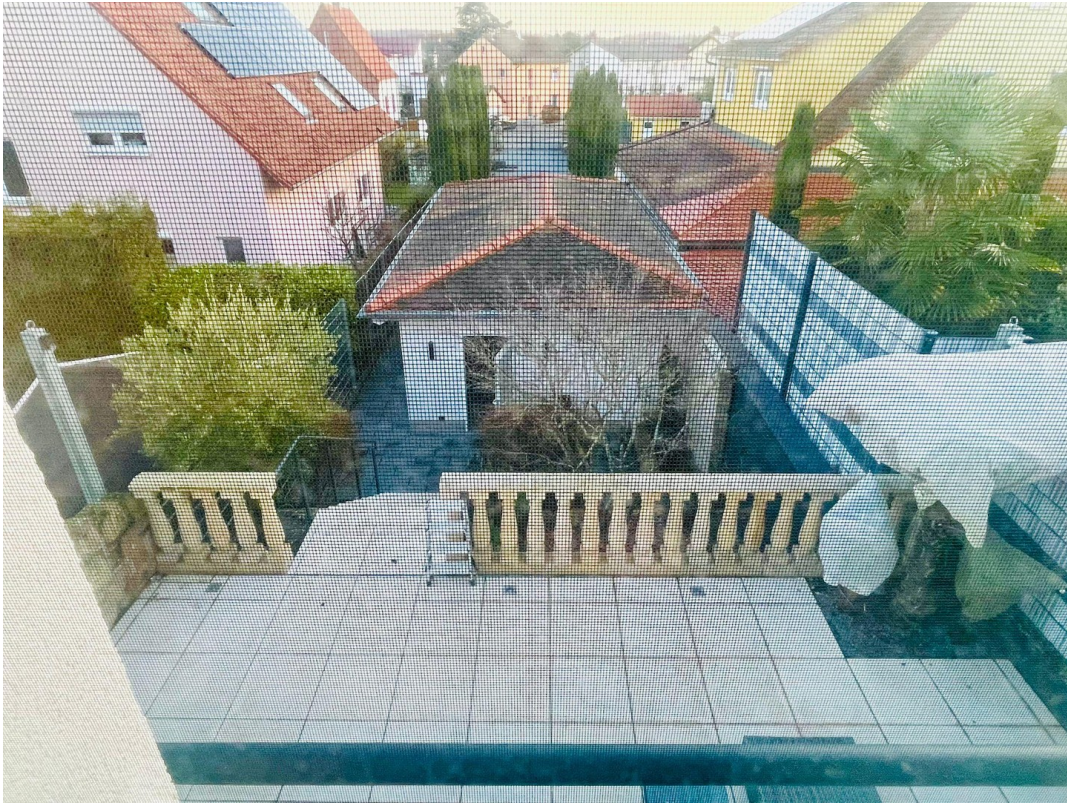
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



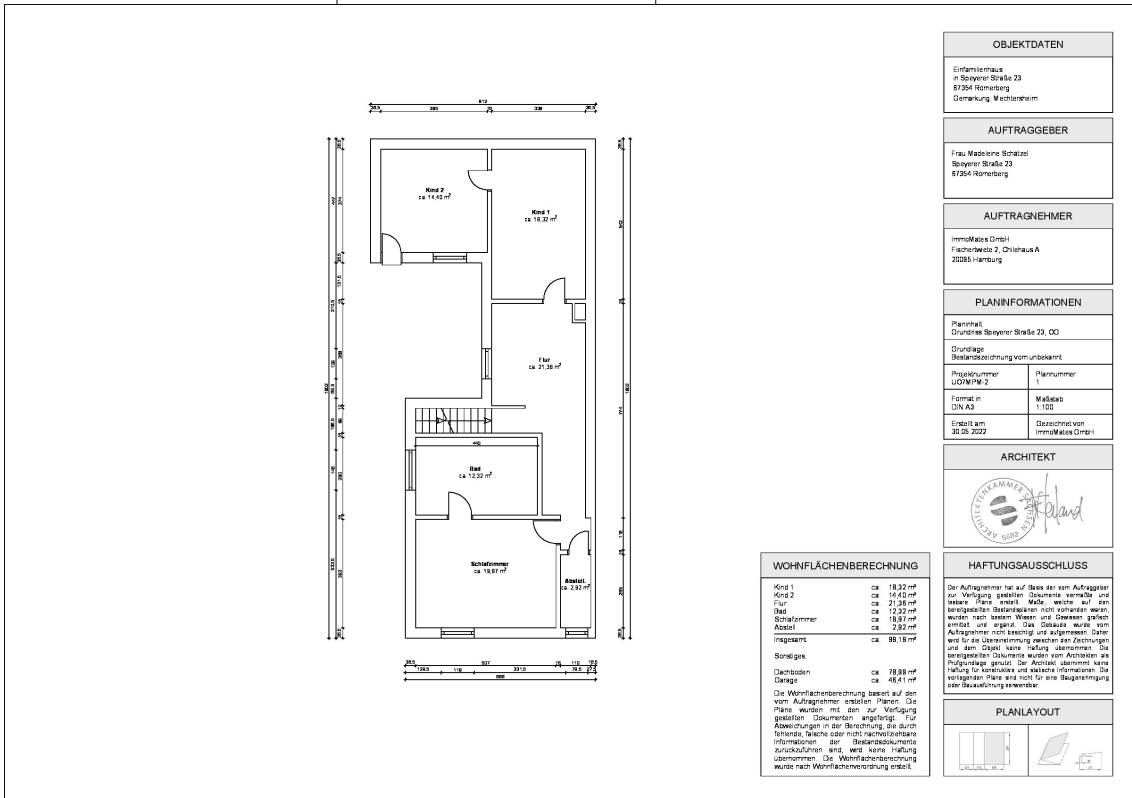
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN
Einheitsobjekt in Spoyner Straße 23 87564 Römerberg Gemeinde Weichsteden

AUFTRAGGEBER
Frau Malene Schatzel Spoyner Straße 23 87564 Römerberg

AUFTRAGNEHMER
ImmoWiss GmbH Fischerweide 7, Osterhaus A 20386 Hamburg

PLANNINFORMATIONEN
Planname: Grundriss Spoyner Straße 23, 00
Grundlage: Situationszeichnung vom unbekannt
Projektnummer: UOWPW 2
Plannummer: 1
Format n: DIN A3
Maßstab: 1:100
Erstelltd am: 20.05.2022
Gezeichnet von: ImmoWiss GmbH



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Kind 1	ca. 18,32 m²
Kind 2	ca. 11,62 m²
Für	ca. 21,36 m²
Bad	ca. 12,22 m²
Schlafzimmer	ca. 18,87 m²
Balkon	ca. 2,97 m²
Insgesamt	ca. 89,19 m²
Schleifweg	
Dachboden	ca. 78,99 m²
Gänge	ca. 45,61 m²

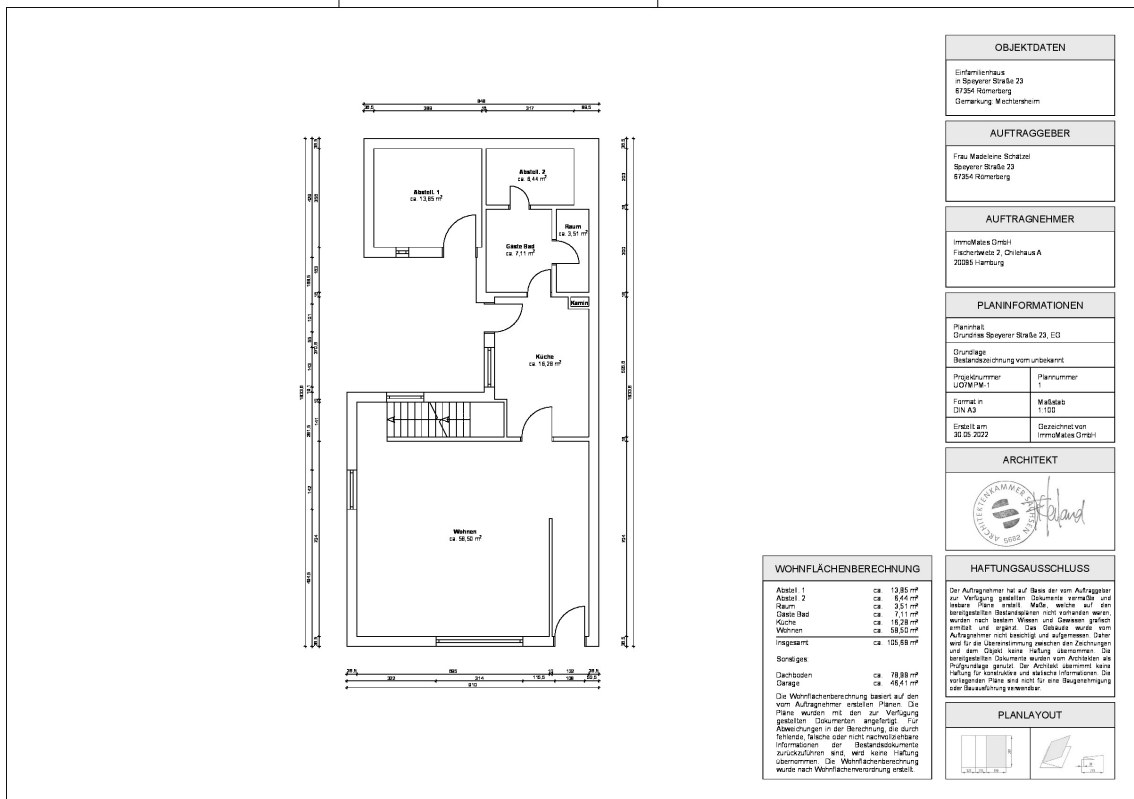
Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellten Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten angefertigt. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente, vorläufige und finale Pläne erstellt. Maße, welche auf den benötigten Bestandsdaten nicht verbasieren, werden nach bestem Wissen und Gewissen gehalten. Es wird sichergestellt, dass die Maße mit dem Auftraggeber nicht einsehbar und aufgegeben. Daher wird für die Darstellung gesetzlich angeforderter und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die benötigten Dokumente werden vom Architekten als Projektdatei erstellt. Die Haftung für Verweigerung und falsche Informationen, die im Auftraggeber liegen, ist nicht für eine Baugenehmigung oder Bauabführung anwendbar.



Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN

Einheitsobjekt
in Spoyner Straße 23
87584 Römerberg
Gemarkung: Neustadt

AUFTRAGGEBER

Frau Melanie Schatzel
Spoyner Straße 23
87584 Römerberg

AUFTRAGNEHMER

Immoweltz GmbH
Fischerstraße 7, Othtrauhaus A
20386 Hamburg

PLANNINFORMATIONEN

Planname:
Grundriss Spoyner Straße 23, EG

Grundlage:
Situationszeichnung vom Unterraum

Projektnummer:
UOWPM/1

Plannummer:
1

Format n:
DIN A3

Maßstab:
1:100

Erstellt am:
20.05.2022

Gezeichnet von:
Immoweltz GmbH

ARCHITEKT



WOHNFÄCHENBERECHNUNG

Abstell. 1	ca. 12,85 m²
Abstell. 2	ca. 8,64 m²
Balkon	ca. 1,50 m²
Bad	ca. 5,11 m²
Küche	ca. 16,28 m²
Wohnen	ca. 58,50 m²
Insgesamt	ca. 125,88 m²

Schlafz. ca. 78,99 m²

Terasse ca. 45,61 m²

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellten Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten angefertigt. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente, vorläufiger und letzter Pläne sowie Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsdokumenten nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt. Die Haftung für die Darstellung des Gebäudes, welche vom Auftragnehmer nicht bewirkt und aufgegeben. Daher wird für die Darstellung des Gebäudes keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente werden vom Architekten als Planunterlagen genutzt. Der Auftraggeber ist für die Haftung für Verwechslung und falsche Informationen. Die bereitgestellten Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.

PLANLAYOUT

