

Exposé

Landhaus in Römerberg

**SP/Römerberg Mehrfamilienhaus-Mischgebiet, ruhig,
modern, 9 ZI; 4Kü;4DuWC,236m²WF ,Garage,Garten**



Objekt-Nr. OM-468629

Landhaus

Verkauf: **623.000 €**

Ansprechpartner:
Lamiel Kallweit

Sandstr. 21
67354 Römerberg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	980,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	236,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Speyer/LU,MA,KA, Ortslage Römerberg Mechtersheim :

Ursprüngliches Einfamilienhaus als Mehrfamilienhaus (erbaut 1936, massiv , aber strohwickeldecken mit Holzfussböden landhaustüren alt) im Landhausstil umgebaut, modernisiert ab 1998 bis 2014 mit vier kleinen seperat zugänglichen Wohneneinheiten, derzeit frei :

EG 64 m² Haupthaus + 40 m² Hinterhaus frei, Keller-Wohnung 40m² frei,

OG 90m² bis ca Okt vermietet, OG 35 m² derzeit unbefristet an Hausmeister vermietet. Alle Wohneinheiten haben seperate Bäder, Küchen, seperate Zugänge, die aber beliebig in verschiedene Wohnungseinheiten wieder verändert, vergrößert werden können, da nur Zwischentüren als Abschluss der Wohnungen. Grundstück Haus-Hof Bauweise im Dorfmischgebiet, daher auch für Gewerbe, Büros, Praxen Tieraerzte usw. geeignet oder umbau zu betreutem Wohnung 4 Einheiten plus pflege und Gemeinschaftsgebäude im hinteren Grundstück, da Bauland. Garten mit viel Obstbaumbestand, aber ungepflegt, umzäunt 800 m². Das Haus hat einen sehr privaten flair , da alte Fussböden ,Türen, Kachelofen usw. erhalten wurden, aber Haus in 2013 komplett saierung beendet, 30 cm aussenisolierung, Kunststoffenster, Hauseingangstüren Kunststoff,Kellerisoliert, Photovoltaik 2013 mit 13 kwp, Solaranlage 4,5 m² , Gaszentralheizung, da ernergieautarkes haus erreicht werden sollte. Tank für Dachwässer zur Gartennutzung 8 m³, vorhanden Holzwerkstatt ca 40 m² vorhanden, Dachboden über Garage, Fahrradschuppen, 4 Stellplätze im Hof, 2 ca 35 m² grosse Überdachte genehmigte Sitzplätze in Holzbauweise, Viele Verkleidungen in Massivholz, da ich mal Pferde auf dem grundstück hielt Pferdekoppel, ca 300 m entfernt 3.500m² kann mit erworben werden. Kleiner Teich, nur natürlich gedüngter Garten.

Verkaufsgrund: Ruhestandbedingt lebe ich meist im Ausland und kann das Haus nicht mehr genug nutzen und die Pflege selber betreiben. Es ist ideal als Mischwohnsitz Gewerbe zB Handwerker und Wohnen oder als Mehrfamiliengenerationenhaus. Lage: ruhige strasse zum Ortsrand und Friedhof. Gemüsebauer visawie. ÖPNV in strasse, Zugverbindung nach HD, MA, LU, KL, NW, MZ , KA durh diektanschlüsse in 30 min takt möglich. Badesee bewirtschaftet 3 km , Rhein 1 Km. Speyer 6 km. Edeka, Lidl, Netto, schulen, KiGa, aerzte , metzger, kirchen, Sportvereine vorort, mit fahrrad der zu fuss erreichbar. Noch ein normales deutsches Dorf mit deutschen Bewohnern innerhalb einer

Verbandsgemeinde Römerberg Dudenhofen mit der Möglichkeit Natur und Freizeit gediegen zu verbringen oder viel Fahrstress. Kinderfreundlich, Tierfreundlich

Ausstattung

Elektroleitungen, Wasserleitungen von 1998, gasheizung Brenner in Dez 2025 erneuert,Photovoltaik 2013 zur Deckung stromverbrauch, Vollisolierung 2013, neue Doppelglasige Kunststoffenster 2006, Bäder gefliesst und sanitär von 1998, Warmwasserzirkulation mit Rückfluss, Niederdrucktemperatur Gasheizung 1998, Holzbauten Sitzplätze, gepflastert von 2008

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

In zugalssenen Dorfmischgebiet mit erlaubter gewerblicher und Wohnnutzung, kein Industriegebiet mit Bushaltestelle zum Bahnhof Heiligenstein Berghausen, Bus nach Speyer weiterbildende Schulen, UNI Speyer in der Strasse.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Süd (strasse) West ansicht mit

Exposé - Galerie



Hof für 4 Pkw



strasse richtung Friedhof (Ost)

Exposé - Galerie



Garten hinter stitzplatz recht



Rechttersitzplatz

Exposé - Galerie



linker sitzplatz



Linker Sitzplatz

Exposé - Galerie



Garten a sitzplatz rechts



Garten am sitzplatz links

Exposé - Galerie



>Teich hinter garten links



Gemüsegarten rechts



Grill und Sitzen rechts

Exposé - Galerie



DU WC EG Hinterhaus



Eingang EG Hinterhaus mit WOKue

Exposé - Galerie

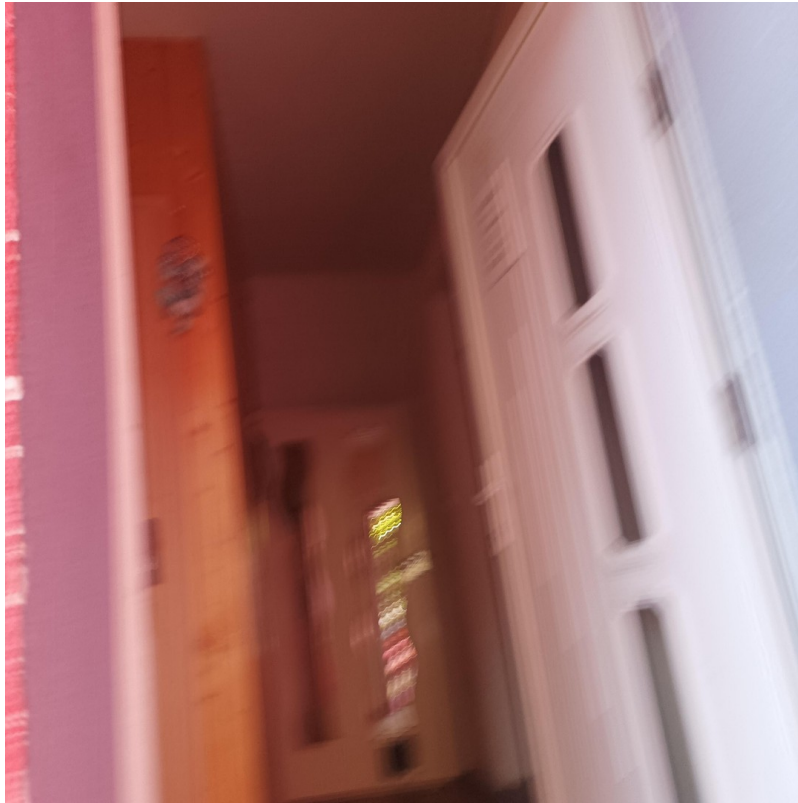


Küche EG Hinterhaus (40m² inssg)



WoKue HInerh EG

Exposé - Galerie



Eingang haupthaus



Küche EG Haupthaus

Exposé - Galerie



Grosser Wohn SZ Raum EG HH



Grosser Wohn SZ Raum EG

Exposé - Galerie



Flur Wohn. EG Haupthaus



Wohnküche OG Hinterh

Exposé - Galerie



Eingang und Abstell OG Hinterh



DU WC und Küche OG Hinterh.

Exposé - Galerie



Wohnraum OG Hinterhaus



Treppe zum OG hinterhaus



Küche Og Hinterhaus

Exposé - Galerie



Westseite Küche OG Haupth



Wohnr West Og Haupth

Exposé - Galerie



Wohnraum OG Hinterhaus,



Schlaf/Wohnr, OG Haupth

Exposé - Galerie

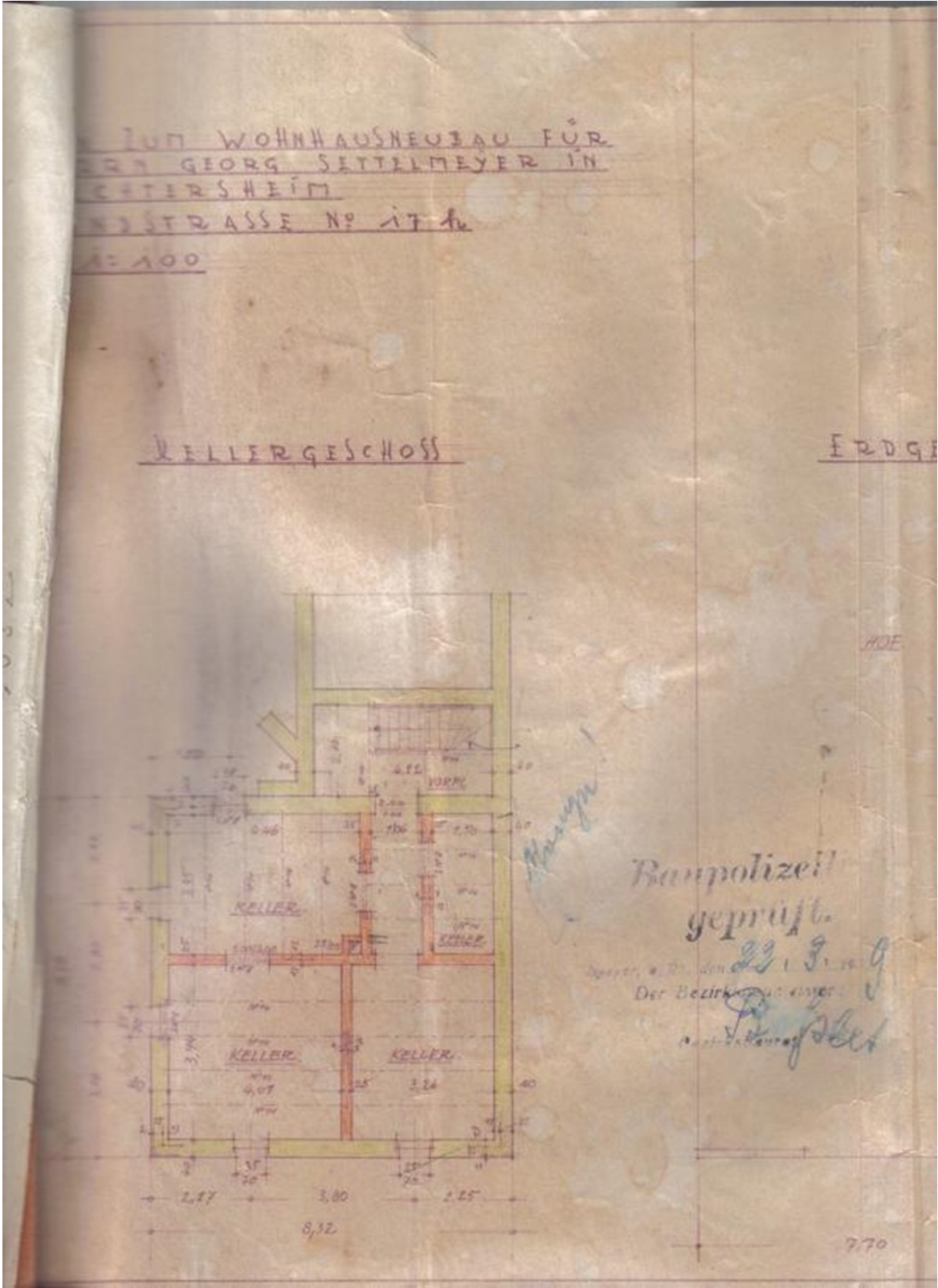


treppengang zum OG Haupth



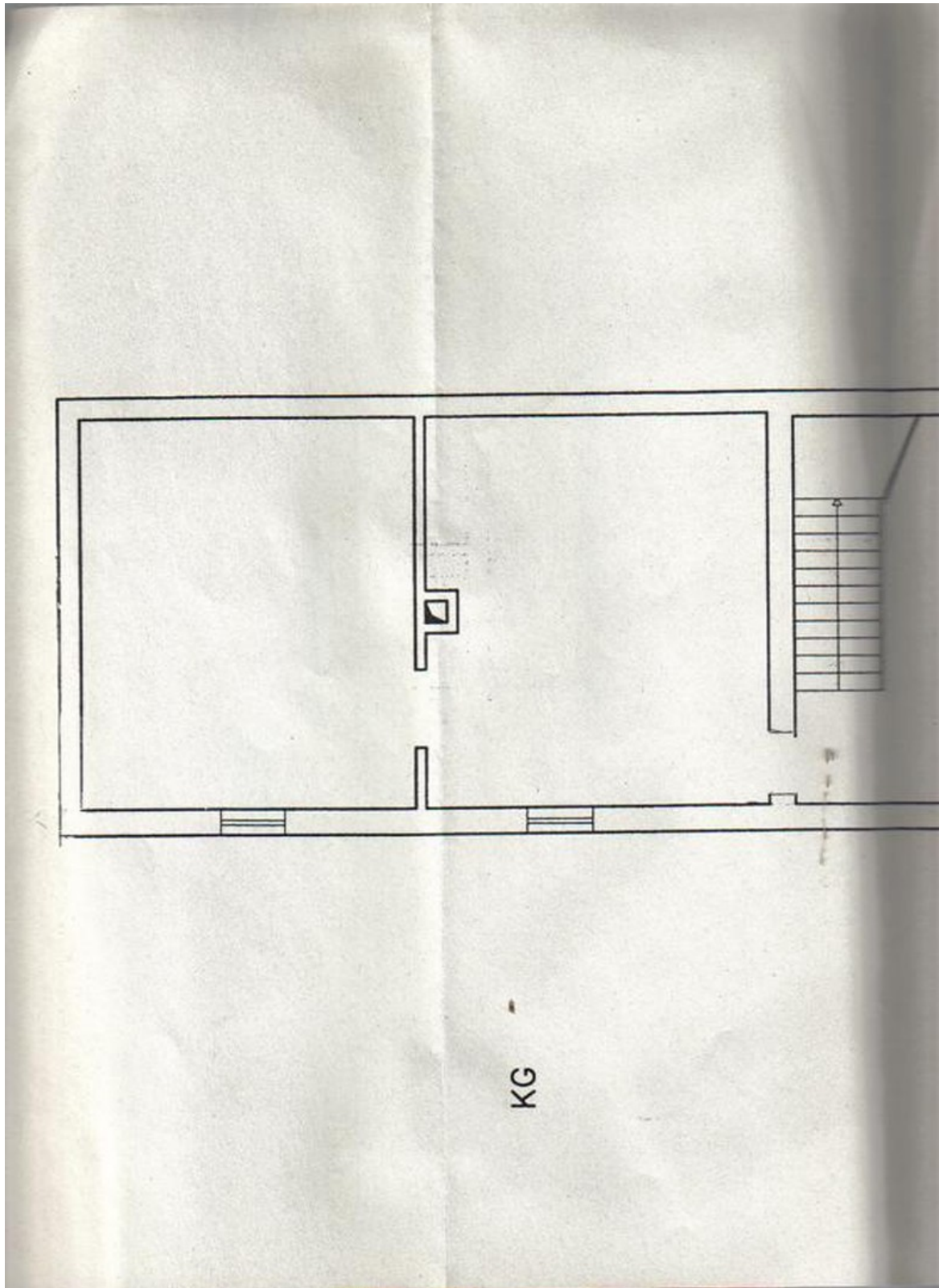
Wohnraum Hinterh Schrägen

Exposé - Grundrisse



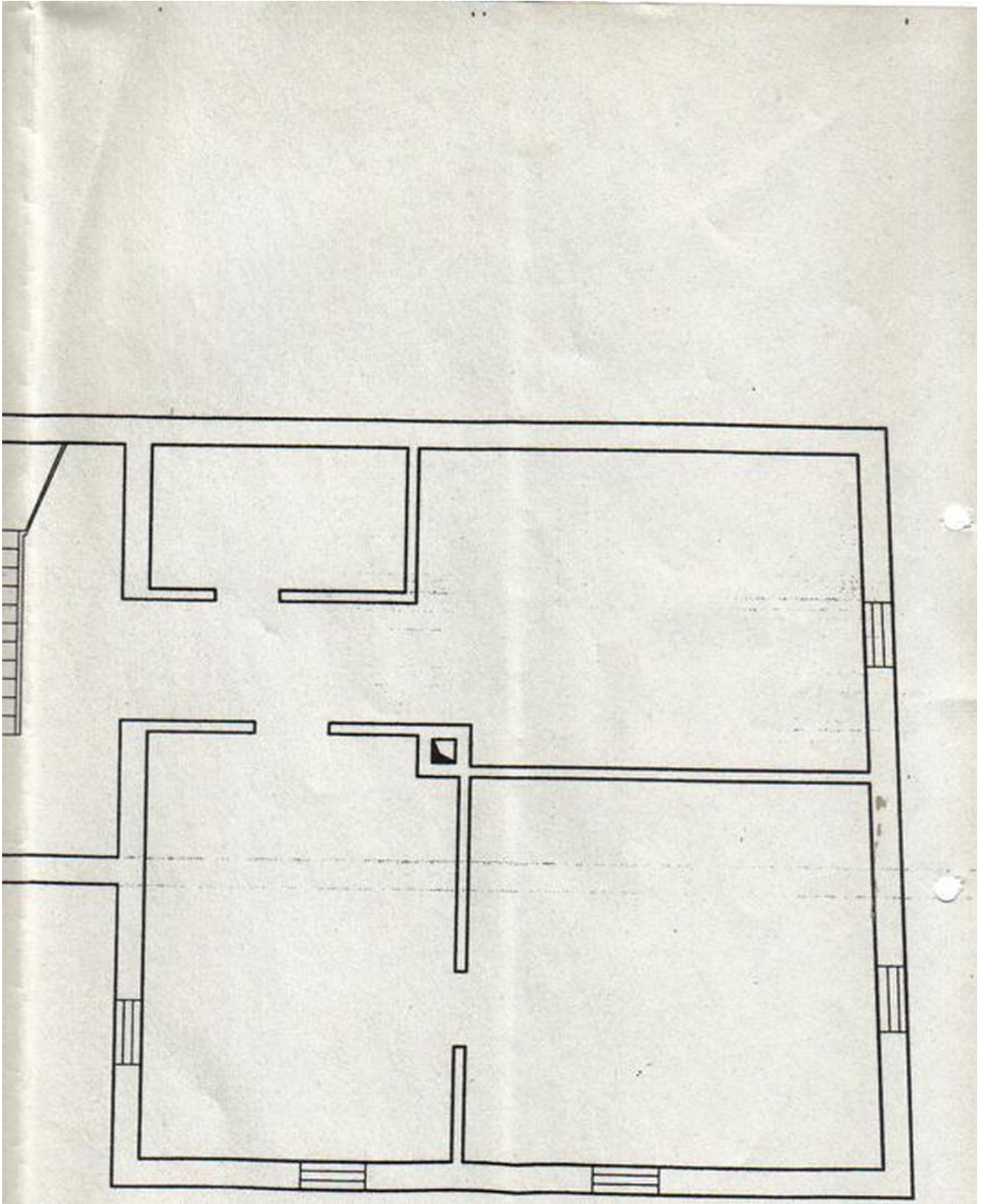
Keller alter grundriss

Exposé - Grundrisse



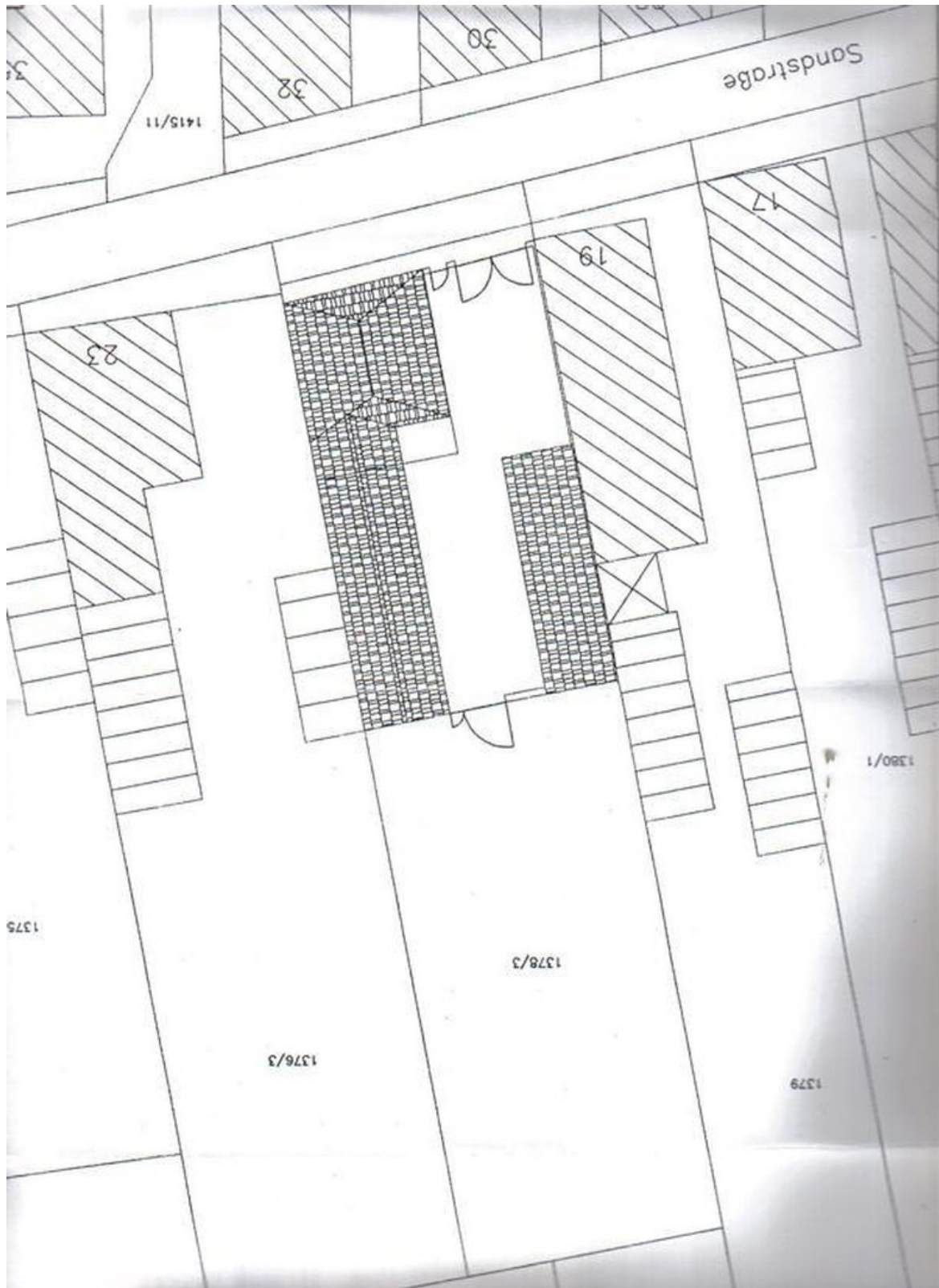
Keller Nord

Exposé - Grundrisse



Keller süd

Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Dach mit PV Hinterhaus



Dach Hiterhaus

Exposé - Grundrisse



Heizung mit Warmwasser