

Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Wohnen mit Geschichte und Charakter – verstecktes Wohnjuwel in historischem Umfeld

Objektnummer: 25067031



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187,71 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 231 m²

Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25067031
Wohnfläche	ca. 187,71 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1763

Kaufpreis	849.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 36 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

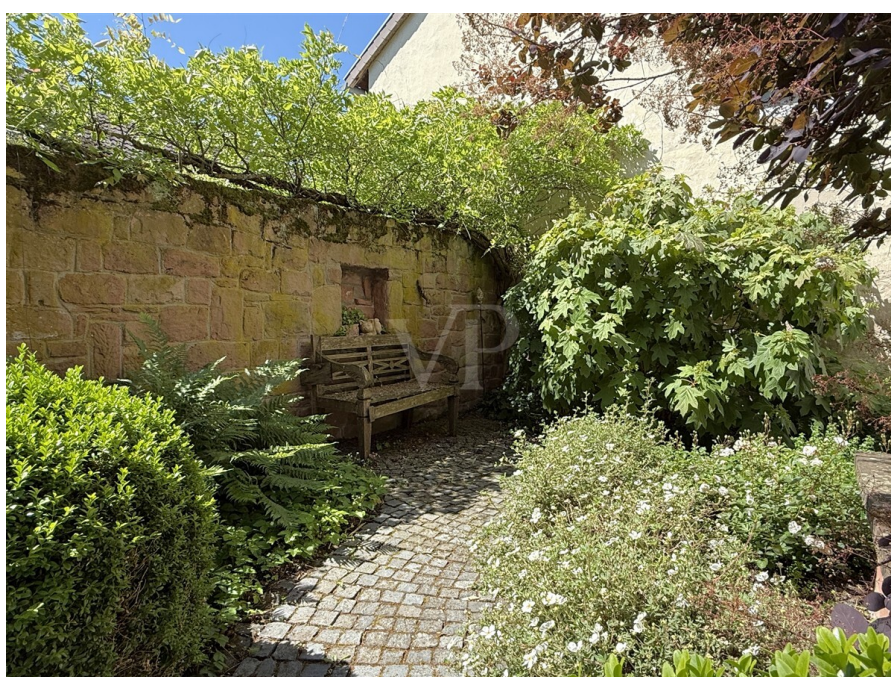
Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller
Besichtigungen – dank neuester
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse

Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Ein erster Eindruck

In der kleinen, hübschen Weinbaugemeinde Rhodt liegt malerisch an der Theresienstraße gelegen, dieses aufwändig sanierte Anwesen auf einem ca. 231 m² großen Grundstück mit romantischem Innenhof und bezauberndem Garten. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint historischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet auf ca. 188 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1763 errichtet und im Zuge eines umfangreichen Neu- und Umbaus zwischen 1992 und 1997 umfassend saniert. Dabei wurden hochwertige Elemente geschickt mit der historischen Fachwerkstruktur und der charakteristischen Biberschwanzeindeckung verbunden.

Das Anwesen befindet sich in einer Denkmalzone, wodurch der besondere Charakter des Gebäudes erhalten bleibt.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die sich auf drei Etagen verteilen. Zwei moderne Badezimmer bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre und Flexibilität im Alltag.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-/Essbereich, der durch eine großzügige Galerie im Essbereich optisch besonders hervorgehoben wird. Die angrenzende Küche im Landhausstil ist mit hochwertigen Elektrogeräten der Marken Gaggenau, Miele und Siemens ausgestattet und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Kamin, der nicht nur für angenehme Wärme sorgt, sondern auch stimmungsvolle Abende garantiert.

Im Ober- und Dachgeschoss setzt sich das gemütliche Wohnambiente fort. Hier befinden sich weitere Wohnräume und zwei Badezimmer, die gekonnt in zwei getrennte Bereiche aufgeteilt sind und ausreichend Platz für individuelle Wünsche bieten: über die Galerie vom Essbereich gelangen Sie ins großzügige Schlafzimmer, welches bis zum Giebel offen ist. Direkt angrenzend befindet sich das hell geflieste Bad mit Badewanne und Dusche, welches keine Wünsche offenlässt. Der andere Teil des Dachgeschosses, welcher nur über das Treppenhaus zu erreichen ist, kann individuell als Kinder-, Gäste- oder auch Arbeitsbereich genutzt werden. Hier befinden sich im Obergeschoss ein Zimmer, welches zuletzt als Büro genutzt wurde sowie ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei unterschiedlich große Zimmer und ein Duschbad.

Im urigen Kellerbereich, der direkt vom Esszimmer des Hauses durch einen Sandsteinboden

aus begehbar ist, befinden sich ein separater, stilvoller Weinkeller und eine praktische Waschküche. Ein weiterer Kellerraum ist ausschließlich von außen zugänglich und beherbergt die effiziente Gaszentralheizung (Einbaujahr 2017), die für zuverlässige Wärme im gesamten Haus sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte, kleine Garten in Südausrichtung mit romantischen Sitzplätzen. Dieser lädt geradezu zum Verweilen ein. Er ist vollständig eingefriedet und bietet Privatsphäre sowie Platz für entspannte Stunden im Freien.

Der gepflasterte Innenhof bietet weitere Aufenthaltsmöglichkeiten und bindet den Außenbereich formenreich an das Wohnhaus an und unterstreicht den besonderen Stil des Hauses. Die Biberschwanzeindeckung des Dachs sowie das freigelegte Fachwerk unterstreichen das historische Flair der Immobilie und sorgen für ein stimmiges Gesamtbild.

Die gelungene Kombination aus historischem Fachwerk und zeitgemäßem Wohnen verleihen diesem Haus einen ganz besonderen Charakter. Großzügige Räumlichkeiten, hochwertige Ausstattung und eine gefragte Lage machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Interessenten, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Ausstattung und Details

- Küche im Landhausstil
- Elektrogeräte von Gaggenau, Miele und Siemens
- Kamin
- BUS-System (Licht)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Ober- und Dachgeschoss
- Fliesen im EG, Parkett im OG
- Klappläden
- Neu- und Umbau mit Sanierung von 1992-1997
- romantischer Garten in Südausrichtung
- Garten komplett eingefriedet und schön angelegt
- Kellerbereich vom Haus aus begehbar mit Waschküche und Weinkeller
- weiterer Keller nur von außen begehbar mit Heizung
- gepflasterter Innenhof
- Fachwerk
- Biberschwanzeindeckung
- doppelt verglaste Holz-Sprossenfenster aus Sanierungszeit
- Gasheizung von Buderus von 2017
- Denkmalzone

Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Alles zum Standort

Rhodt ist ein wunderschönes Winzerdorf mit ca. 1.100 Einwohnern. Es liegt malerisch am Haardtrand unterhalb der Rietburg und gehört zur Verbandsgemeinde Edenkoben. Umgeben von Wiesen und Weinbergen ist Rhodt ein idealer Ausgangspunkt für viele reizvolle Wanderungen und Radtouren zu interessanten Aussichtspunkten oder gemütlichen Pfälzerwaldhütten. Diverse Sehenswürdigkeiten wie die Rietburgbahn, die Villa Ludwigshöhe, die historische Theresienstraße, der Ludwigsturm, der älteste Weinberg der Welt, die historische St. Georgskirche, etc. laden zum Erkunden ein.

Rhodt bezaubert nicht nur durch seine herrliche Lage in einer harmonischen Landschaft, dem milden Klima, den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten oder dem kulturellen Angebot, sondern auch durch seine Gastfreundschaft. Für Übernachtungsgäste stehen verschiedene Pensionen und Hotels zur Verfügung.

Zahlreiche Restaurants, Weinstuben und Straußwirtschaften laden zu geselligen Stunden ein. Hier wird Ihnen das ganze Jahr über Kunst, Kultur, Wein und Kulinarisches geboten. Auch Sport- und Freizeitaktivitäten sowie diverse Vereine sind vertreten. Weiterhin befinden sich im Ort eine Metzgerei, eine Bäckerei, Bank, zwei Friseure, Imkerei, Hofverkauf, Blumen- sowie eine Antiquitätengeschäft. Für die Kleinsten in der Gemeinde sind ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden. Im Nachbarort Edenkoben können Ihre Kinder die Realschule Plus und das Gymnasium besuchen. Auch Supermärkte befinden sich dort.

Verkehrsanbindung

Durch den Autobahnanschluss zur A 65 in unmittelbarer Nähe mit direkten Auf- und Abfahrten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim bzw. Landau sind sowohl die Metropolregion Rhein-Neckar als auch Karlsruhe schnell zu erreichen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Edesheim (3 km) und in Edenkoben (3 km). Weiterhin ist Rhodt durch Buslinien in das Nahverkehrsnetz eingebunden.

Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com