

Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

# Theresienstraße: Encantadora casa con entramado de madera con un patio idílico y un jardín romántico

*Número de propiedad: 25067031*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 187,71 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 231 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25067031	Precio de compra	849.000 EUR
Superficie habitable	ca. 187,71 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 36 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1763	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

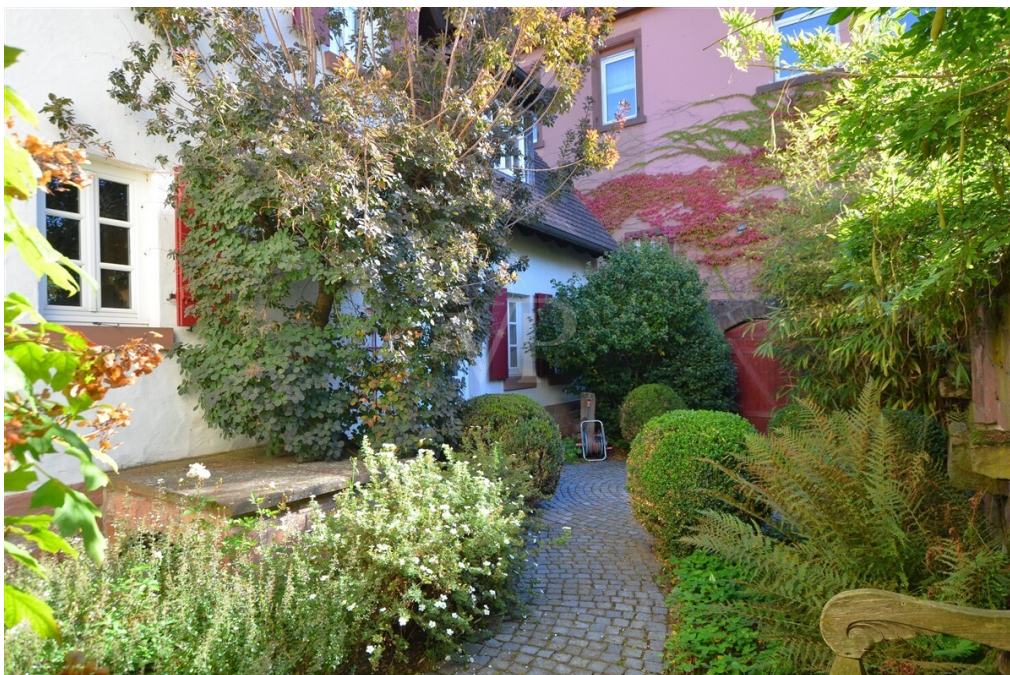
Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La propiedad





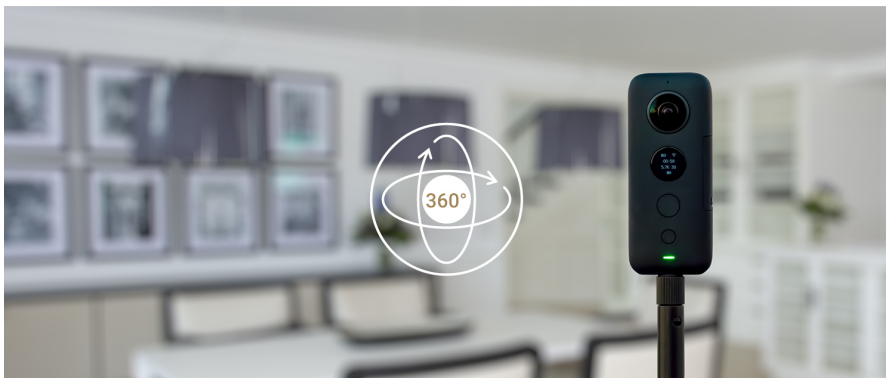
VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

VP 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](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

## Una primera impresión

In der kleinen, hübschen Weinbaugemeinde Rhodt liegt malerisch an der Theresienstraße gelegen, dieses aufwändig sanierte Anwesen auf einem ca. 231 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit romantischem Innenhof und bezauberndem Garten. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint historischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> 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 fünf 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. Dieser Bereich ist nicht als Wohnfläche genehmigt.

Im uralten 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.

Modernes Wohnen wird durch ein BUS-System für die Beleuchtungssteuerung im gesamten Haus ermöglicht. Fliesenböden im EG sorgen nicht nur für eine angenehme Atmosphäre, sondern sind auch besonders pflegeleicht und die Fußbodenheizung garantiert dabei gleichmäßigen Komfort. Im Dachgeschoss sorgen edle Parkettböden und Heizkörper für eine wohnliche Umgebung. Markante Details wie Klappläden, doppelt verglaste Holz-Sprossenfenster aus der Sanierungszeit sowie sichtbare Fachwerkbalken unterstreichen das authentische Wohngefühl.

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.

**Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)