

Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

# Außergewöhnlich Wohnen: 2 Häuser mit Verbindungssteg und Loggia mit Blick auf die Haardt

CODE DU BIEN: 25067042



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

PRIX D'ACHAT: 348.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 117 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067042
Surface habitable	ca. 118 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	348.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2035	Consommation finale d'énergie	232.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## La propriété



**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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## La propriété

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

**CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg**

## Une première impression

Dieses charmante, individuell gestaltete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 überzeugt mit einer außergewöhnlichen Raumaufteilung, verteilt auf zwei Häuser und einen Verbindungssteg mit toller Loggia. Eingebettet in eine Denkmalzone profitiert das Ensemble von einem besonders stimmungsvollen Umfeld, das dem gesamten Anwesen einen unverwechselbaren Charakter und eine angenehme Wohnatmosphäre verleiht.

Durch eine kleine Gasse gelangen Sie zum Eingangsbereich des Anwesens, welcher sich im linken Haus befindet. Im Erdgeschoss empfängt Sie die Wohnküche, die mit Ihrer gemütlichen Essecke zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Stunden einlädt. Die Küche präsentiert sich funktional und bietet ausreichend Raum für kulinarische Entfaltung. Vervollständigt wird diese Etage mit einem hell gefliesten Bad mit Badewanne.

Über eine Holz-Metalltreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich das weitläufige Wohn-/Esszimmer mit Galeriebereich befindet. Dieser bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet viel Platz für entspannte Abende und geselliges Beisammensein.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die Verbindung der beiden Häuser durch einen überdachten Gang mit Zugang auf die Loggia. Diese bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden und einen herrlichen Blick auf die Haardt.

Im rechten Haus befinden sich im Ober- und Dachgeschoss das Schlafzimmer sowie drei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Weiterhin befindet sich hier das Duschbad.

Die großzügige Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor und angrenzender Werkstatt befindet sich im Erdgeschoss des rechten Hauses. Von hier haben Sie auch Zugang in den Keller, in dem sich die Heizung befindet, sowie zum kleinen Garten, der als Zier- oder Nutzgarten verwendet werden kann.

Zweifach verglaste Holzfenster aus dem Jahr 1984 mit elektrischen Rollläden sorgen im gesamten Haus für helle, freundliche Räume. Die Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen unterstreichen das behagliche Wohnambiente und verleihen den Räumen eine warme Ausstrahlung.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr. Der unter dem Garten liegende 5.000-Liter-Öltank ist platzsparend integriert und gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohnensemble.

CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- zwei Häuser verbunden über einen Steg
- BJ 1983
- Einbauküche
- hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne im EG
- hell gefliestes Tageslichtbad mit Dusche im 1. OG
- Loggia mit tollem Blick auf die Haardt
- 2-fach verglaste Holzfenster von 1984
- elektrische Rollläden
- Fliesen und Parkettboden
- Ölheizung von 1983
- 5.000 l Außentank im Garten
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- rechtes Haus ist teilunterkellert
- kleiner Garten
- Denkmalzone

**CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg**

## Tout sur l'emplacement

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 Bäckerei, eine Eisdiele, eine Bank, zwei Friseure, Imkerei, Hofverkauf, Blumen- sowie eine Antiquitätengeschäft. Weiterhin kommt zweimal in der Woche ein mobiler Metzgerwagen in den Ort. 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.

**CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 232.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



CODE DU BIEN: 25067042 - 76835 Rhodt unter Rietburg – Roth unter der Rietburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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