

Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## Theresienstraße: Affascinante casa a graticcio con cortile idilliaco e giardino romantico

Codice oggetto: 25067031



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

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187,71 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 231 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067031
Superficie netta	ca. 187,71 m <sup>2</sup>
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1763

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 36 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

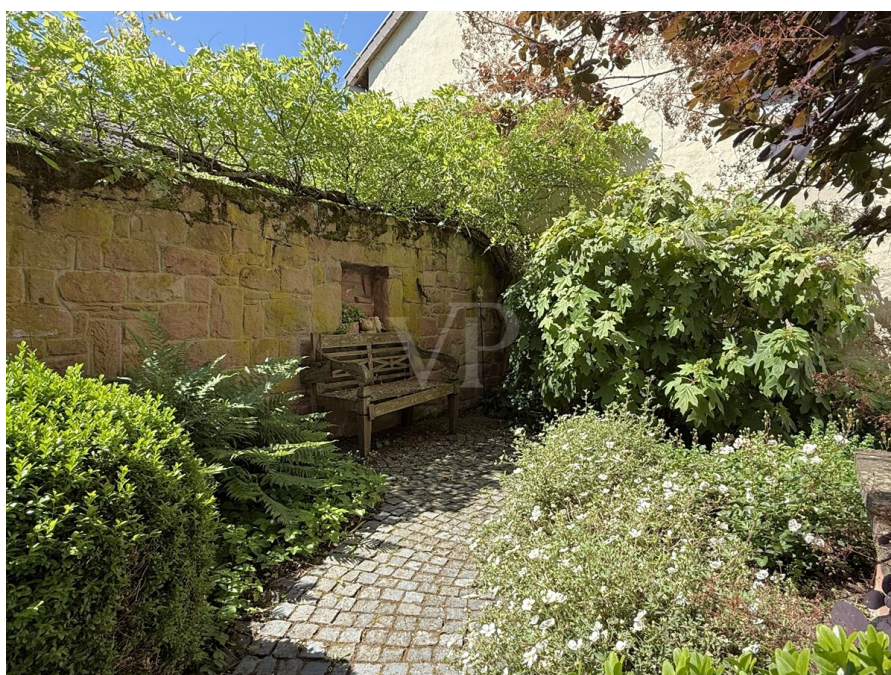
Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La proprietà

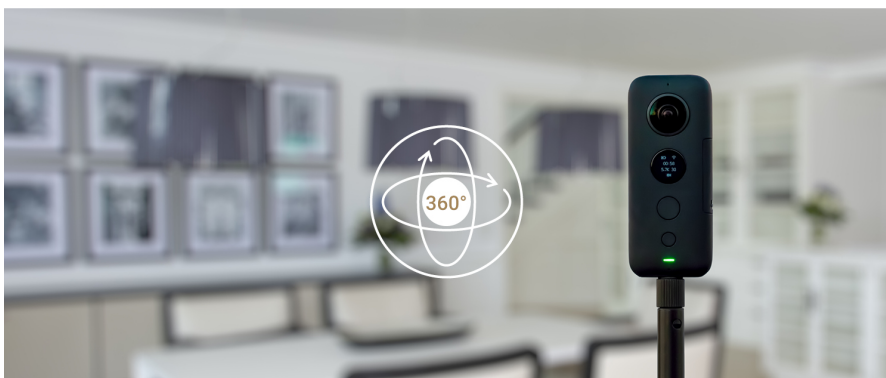


Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg

## La proprietà

**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)

**Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

## Una prima impressione

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.**

**Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25067031 - 76835 Rhodt unter Rietburg - Roth unter der Rietburg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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