



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

VERKAUFT - Traumhaft renoviertes Mehrgenerationenhaus von 1724 im Herzen von Rhodt



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KSW_576	Stand vom:	14.07.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1724
Ort:	76835 Rhodt unter Rietburg	Wohnfläche:	215,98 m ²
Grundstücksfläche:	323,00 m ²	Anzahl Zimmer:	7,0
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	380.000,00 €	Provision:	3,57% (inkl. MwSt.)
-------------------	--------------	-------------------	---------------------

Energiepass:

Jahrgang:	nicht_noetig	Befuerung:	Gas
------------------	--------------	-------------------	-----

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Deutschland GmbH	Name:	Carlo Leibeck
Straße:	14	Ort:	76829 Landau
Telefon:	06341 5496360	Faxnummer:	06341 5496361
E-Mail:	carlo.leibeck@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen ab sofort ein traumhaftes Mehrgenerationenhaus im Herzen von Rhodt unter Rietburg an. Es befindet sich in einer Denkmalzone, die das äußere Erscheinungsbild wahren soll.

Die Immobilie wurde durchweg gepflegt und in hervorragendem Zustand gehalten.

Über eine große, denkmalgeschützte Hofpforte gelangen Sie in den Innenhof, der diesem (Haupthaus) und dem Hinterhaus als Zugang dient.

Im Erdgeschoss bietet die Immobilie eine große und offene Wohnung.

Sie verfügt über zwei Bäder, eine geräumige Essküche mit direktem Zugang zum Wohnzimmer, sowie zwei separate Schlafzimmer.

Ein Badezimmer verfügt über Tageslicht, WC, Waschbecken und Wickeltisch, das andere über ein WC, Waschbecken und eine Badewanne.

Die Kunststoffenster der Erdgeschosswohnung sind doppelt verglast, der Boden ist mit hellbraunem Laminat und Fliesen ausgestattet.

Optimal für eine junge Familie.

Im Obergeschoss kommen wir zur Hauptattraktion des Hauses.

Die Wohnung wurde zunächst 1986 saniert und hochwertige doppelt verglasten Holz-Alu-Fenster (im Schlafzimmer und Büro sogar mit Schallschutzverglasung) verbaut.

Im gleichen Zuge wurden die historisch hohen Decken von etwa 3,5m auf eine modernere Deckenhöhe abgehängt und gedämmt (einseitig folierte Glaswolle zwischen den Balken der Oberdecke).

2010 wurde ein weiteres Mal saniert, wobei diesmal die Böden begradigt und mit wärmedämmendem Trittschallschutz versehen wurden. On Top kamen ein schöner Laminatboden für die Flurbereiche und ein äußerst hochwertiger Eichenparkett in die Wohnbereiche.

2013 wurde das Bad, sowie die Heizanlage komplett erneuert.

Geheizt wird wie folgt:

Die zentrale Gas-Brennwertheizung (2013) steht im Heizraum des Hinterhauses und versorgt das Haupt- und Hinterhaus mit Heizwasser, sowie das Hinterhaus mit Brauchwasser.

Für das Brauchwasser des Erdgeschosses im Haupthauses sorgt ein Elektro-Boiler.

Für das Brauchwasser des Obergeschosses ist ein Starkstrom-Durchlauferhitzer und ein kleiner Boiler zuständig.

Zu guter Letzt stehen Ihnen ein Waschraum mit Zugang zur Garage (graues Hoftor), sowie ein gigantischer Dachboden und ein ebenso großer Gewölbekeller für Lagermöglichkeiten zur Verfügung.

Lage:

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, uvm. 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.

Ausstattung:

Allgemein:

- Zwei Wohnungen
- separate Zähler & Sicherungen
- gigantischer Dachboden
- Dacheindeckung (1986)
- Leitungen (1986 & 2013)
- Gewölbekeller
- Garage (Breite ca. 2,35m)
- Innenhof

Erdgeschoss:

- Einbauküche
- zwei Bäder
- Laminat- & Fliesenböden
- Doppelt verglaste PVC-Fenster (1986)
- Böden, Bad, Küche (ca. 1996)
- Warmwasseraufbereitung Elektro (2013)

Obergeschoss:

- Einbauküche
- Kaminofen

- Holz-Aluminium-Fenster (1986)
- Begradigung der Böden & Trittschalldämmung (2009/2010)
- Laminat- & Eichenparkett (2010)
- Badezimmer (2013)

Sonstiges:

Gerne steht Ihnen Herr Lebeck für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: +49 1573 0835916 zur Verfügung.

Beim Kauf verpflichtet sich der Käufer / die Käuferin an Fabian Lauer Immobilien, KENSINGTON Südliche Weinstraße, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber*in zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Bilder

Außenansicht



Hoftor 1



Innenhof



EG Küche



EG Bad 1



EG Schlafzimmer 1



EG Schlafzimmer 1



Außenansicht



Tippgeber



OG Eingangsbereich



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer



OG Küche



OG Kinderzimmer



