

Exposé

Maisonette in Schweigen-Rechtenbach

**Fernblick bis Frankreich | Maisonette, 2 Balkone,
Garage, Velux neu 2026, Weintor, Schwarzwald**



Objekt-Nr. OM-438018

Maisonette

Verkauf: **279.000 €**

Südring 11
76889 Schweigen-Rechtenbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr Logenplatz über den Reben – Savoir-vivre trifft Wertarbeit

Top-Alternative zu Bad Bergzabern: Nur 5 Min. entfernt genießen Sie exklusive Ruhe, ein unvergleichliches Panorama und sparen durch diesen Privatverkauf ca. 11.000 € Maklerprovision!

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette (Bj. 1996, ca. 95 m²) vereint die Freiheit eines Hauses mit der Sicherheit einer modernen Wohnung. Ein Rückzugsort mit Seele und einem Ausblick, der den Alltag vergessen lässt.

Das Panorama: Unbezahlbarer 3-Länder-Blick

Das Herzstück ist die spektakuläre Sichtachse aus nahezu jedem Zimmer: Ihr Blick wandert ungehindert über Pfälzer Weinberge, das Elsass bis hin zum Schwarzwald und den Lichtern von Karlsruhe. Während andere „ins Grüne“ schauen, blicken Sie über drei Länder in die Weite – Lebensqualität pur.

Die „Magische 2er-Reihe“ & Fakten:

- 2 Wohnebenen: Echtes „Haus-im-Haus“-Gefühl (1. OG & DG).
- 2 Schlafzimmer: Ideal als Rückzugsort, Gästezimmer oder Home-Office (Glasfaseranschluss vorhanden).
- 2 Badezimmer: Ein vollwertiges Bad auf jeder Etage – Luxus für Sie und Ihre Gäste.
- 2 Balkone: Ihr privates Management für Sonne und Schatten.
- Offenes Wohnkonzept: Großer, heller Bereich für Kochen, Essen und Leben.
- Zwei Balkone: Sonne & Schatten perfekt gemanagt

Panoramabalkon (Süd): Direkt an der Küche, überdacht – Ihr „Aussichtsturm“ für das Frühstück mit Croissants aus dem nahen Wissembourg.

Ruhe-Balkon (Nord): Blick in den stillen Innenhof mit prachtvollen Trompetenbäumen, Nussbaum und Tannen – Ihr kühler Rückzugsort an heißen Tagen.

Dank 66 cm Wandstärke und Südlage profitieren Sie von natürlicher Wärme und extrem niedrigen Heizkosten.

Haus-im-Haus & Platz für 6 Personen

In einem Ensemble aus nur 8 Häusern teilen Sie den Eingang mit nur einer Partei. Maximale Privatsphäre ohne lästige Gartenarbeit!

Für Senioren: Ein vorausschauender Altersruhesitz mit hohem Komfort.

Für Gäste: Dank 2 Bädern und kluger Aufteilung finden hier locker 6 Personen Platz (inkl. Schlafcouch). Perfekt für Enkelkinder oder Freunde.

Investment & Strategische Chancen

Technik-Plus: Die hochwertigen Velux-Dachfenster werden 2026 komplett erneuert – Kosten bereits gedeckt! Modernste Energieeffizienz ohne Eigeninvestition.

Rendite-Turbo Airbnb: In Schweigen-Rechtenbach herrscht quasi Neubau-Stopp. Bei über 200 Gästebetten im Ort ist diese Wohnung (nur 200m zur Grenze) eine strategische Goldmine für die touristische Vermietung.

Garage & E-Bike-Paradies

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage (separates Grundbuch):

- Sicherer Stützpunkt: Genug Platz für hochwertige E-Bikes oder Ihr Cabrio.
- Direkt im Abenteuer: Starten Sie in Sekunden auf die schönsten Rad- und Wanderwege der Pfalz oder zum Baguette-Kauf ins Elsass (Wissembourg nur 2 km entfernt).

Autonomie & Kosten-Vorteil

- Stimmenmehrheit: Mit 78/1.000 MEA (gegenüber 37/1.000 im EG) entscheiden Sie autark über Ihr Haus.

Selbstverwaltung:

- Keine externe Verwaltung, kein Hausmeister-Wasserkopf – das bedeutet geringste Nebenkosten.

Sicherheits-Keller:

- Echter, gemauerter Kellerraum mit massiver Stahltür.

Professionell:

- Abrechnung via Minol, Umstellung auf Funk-Messgeräte läuft aktuell.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit zum Erwerb einer raren Immobilie und erleben Sie diesen Logenplatz und den Blick nach Frankreich bei einer Besichtigung vor Ort!

Ausstattung

Ausstattung: Werthaltigkeit, Autonomie und technischer Kostenschutz

Diese Immobilie überzeugt durch eine solide Massivbauweise und ein Maß an wirtschaftlicher Unabhängigkeit, das Sie in klassischen Eigentumswohnungen vergeblich suchen. Hier erwerben Sie nicht nur Wohnraum, sondern echte Entscheidungsgewalt.

1. Autonomie & Machtfaktor: Das „Haus-im-Haus“-Prinzip

Im Gegensatz zu anonymen Großanlagen genießen Sie hier die Vorzüge einer echten Selbstverwaltung.

Strategische Stimmenmehrheit: Die Machtverhältnisse sind klar dokumentiert. Mit 78/1.000 Miteigentumsanteilen (MEA) für Ihre DG-Maisonette gegenüber lediglich 37/1.000 MEA der Erdgeschosswohnung halten Sie die deutliche Stimmenmehrheit bei allen Entscheidungen rund um das Haus.

Sie entscheiden autark: Ob künftige Modernisierungen oder Gestaltungen – Sie sind vor langwierigen Prozessen großer Gemeinschaften geschützt.

Keine Verwaltergebühren: Da sich das Haus selbst verwaltet, sparen Sie jeden Monat bares Geld, das andere in teure externe Dienstleister stecken.

2. Die Raumlogistik: Licht, Galerie und Ihr privates Reich

Die Aufteilung über zwei Etagen schafft eine perfekte Trennung zwischen Leben und Ruhen:

Die Wohnebene (1. OG): Ein kompakter Flur führt in das Hauptbadezimmer und das Master-Schlafzimmer, das zum absolut stillen Innenhof ausgerichtet ist (Ruhe-Garantie). Das Herzstück ist die große, offene Wohnküche mit Essbereich – der kommunikative Mittelpunkt, der durch den Panoramabalkon optisch ins Freie erweitert wird.

Die Galerie-Ebene (DG): Über eine elegante Wendeltreppe erreichen Sie das lichtdurchflutete, riesige Galerie-Wohnzimmer. Hier befindet sich ein zweites Tageslichtbad mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer – perfekt als Home-Office mit Weitblick oder Gästezimmer für bis zu 6 Personen.

Zukunftspotenzial: Die Struktur erlaubt Flexibilität. In der Nachbarschaft wurden bereits Balkonkraftwerke, Klimaanlage oder VELUX-Cabrio-Fenster (Dachbalkone) realisiert – Optionen, die Ihnen hier ebenfalls offenstehen.

Technik-Update: Die hochwertigen Velux-Dachfenster wurden bereits 2026 komplett erneuert und sind vollständig bezahlt. Das bedeutet für Sie modernste Energieeffizienz und absolute Sorgenfreiheit.

3. Thermische Exzellenz & Energetik

Isolations-Champion: Mindestens 66 cm starke Brandmauern zu den Nachbarhäusern wirken als natürlicher Wärmespeicher.

Solar-Effekt: Die Südausrichtung heizt die Räume natürlich auf – die Öl-Zentralheizung bleibt oft bis tief in den Herbst aus. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

4. Sicherheit & Parkähnlicher Blick

Sicherheits-Keller: Zur Wohnung gehört ein echter, gemauerter Kellerraum mit massiver Stahltür. Ideal für hochwertige E-Bikes, Werkzeug oder Weinvorräte.

Ehrliche Abrechnung: Im Waschraum verfügt jede Partei über feste Plätze mit individuellen Anschlüssen für Strom und Wasser. Sie zahlen nur, was Sie verbrauchen.

Garten & Aussicht: Während die Pflege des Gartens (zur Straßenseite) der EG-Wohnung obliegt, genießen Sie von Ihren Balkonen den Blick in den parkähnlichen, grünen Innenhof. Die prachtvollen Trompetenbäume, ein stattlicher Nadelbaum und ein alter Nussbaum spenden im Sommer herrlichen Schatten und schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre.

5. Das „Double-Asset“ (Garage)

Die Garage verfügt über ein eigenes Grundbuch. Sie ist rechtlich autark, separat beleihbar oder verkaufbar – ein strategischer Pluspunkt für Ihre Vermögensplanung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sonstiges: Ihr Investment – Autonom, strukturell stark & provisionsfrei

Diese Immobilie ist kein Standardobjekt, sondern eine seltene Kombination aus Lagequalität, strukturellem Vorteil und persönlicher Freiheit – ein echtes „Haus-im-Haus“-Konzept mit Substanz.

1. Haus-im-Haus: Privatsphäre statt Wohnanlage

Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur 8 Reihenhäusern.

Im Gebäude selbst: nur 2 Wohneinheiten – ruhiges, klares Umfeld statt anonymer Anlage.

Besonders wertstabil:

Von 8 Einheiten sind 4 Einfamilienhäuser, auch die übrigen werden überwiegend von Eigentümern bewohnt.

gepflegte Struktur, stabile Nachbarschaft, nachhaltiger Werterhalt.

2. Geringe Kosten & volle Kontrolle

Seit Bestehen wird konsequent selbst verwaltet:

- keine Hausverwaltung
- kein Hausmeister
- keine Reinigung

sehr niedrige laufende Kosten bei voller Kontrolle.

Gemeinschaftsflächen: Eingangsbereich, Treppenhaus, Wasch-/Trockenraum.

3. Mehrheitsverhältnisse – Sie bestimmen

Diese Wohnung hält 78/1.000 MEA, die EG-Wohnung 37/1.000 MEA.

maßgeblicher Einfluss bei Entscheidungen –
in der Praxis fast wie ein Einfamilienhaus.

4. Professionell organisiert (Minol + Funktechnik)

Abrechnung über Minol.

Umstellung auf Funkmesstechnik – keine Vor-Ort-Ablesung mehr.

5. Nutzung & Perspektive

Aktuell vermietet an eine zuverlässige, alleinstehende Person.

Gleichzeitig attraktive Ausgangslage für Eigennutzer:

Die Person lebt seit längerem überwiegend bei ihrem Partner im Ort und nutzt die Wohnung aktuell eher ergänzend.

Es besteht hohe Bereitschaft für eine einvernehmliche Lösung, falls ein Käufer selbst einziehen möchte.

Unabhängig davon ist eine Eigenbedarfskündigung im gesetzlichen Rahmen möglich.

Ergebnis: keine festgefahrene Vermietung, sondern echte Option auf Eigennutzung.

Zusatznutzen:

Die Garage (eigenes Grundbuch + separater Vertrag) ist deutlich schneller selbst nutzbar – sofortiger Mehrwert.

6. Lage & Markt – selten reproduzierbar

Neubauten in Schweigen-Rechtenbach sind kaum noch möglich.

Gleichzeitig zeigen über 200 Gästebetten die starke Nachfrage.

Sie kaufen dort, wo andere Urlaub machen.

7. Provisionsfrei

Direkt vom Eigentümer.

ca. 11.000 € Ersparnis, die direkt in Ihren Sachwert fließen.

Eine seltene Gelegenheit.

Der Blick über die Weinberge bis nach Frankreich und die besondere Atmosphäre lassen sich am besten vor Ort erleben.

Lage

Wo Komfort auf Lebensart trifft – Zwischen Weintor und Wissembourg

Diese Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten Lagen der Südpfalz: in Schweigen-Rechtenbach, dem sonnenverwöhnten Beginn der Deutschen Weinstraße. Hier leben Sie an einem Ort, der die erhabene Ruhe der Weinberge mit einer Infrastruktur verbindet, die in dieser Region ihresgleichen sucht.

Was diese Lage besonders macht: Sie vereint das Gefühl eines Rückzugsortes inmitten der Natur mit einer erstaunlich komfortablen Nahversorgung und internationalem Flair. Es ist genau diese seltene Kombination aus Entschleunigung und Lebensqualität, die Schweigen-Rechtenbach so einzigartig macht.

Das Deutsche Weintor: Internationales Flair vor der Haustür

Sie wohnen im Schatten des Deutschen Weintors, dem monumentalen Wahrzeichen der Region. Dies verleiht dem Ort ein ganzjährig internationales Flair und eine kulturelle Lebendigkeit, die man in klassischen Weindörfern selten findet. Hier wird Geschichte spürbar – und gleichzeitig beginnt direkt vor Ihrer Haustür einer der schönsten Abschnitte der Deutschen Weinstraße.

Sensationelle Nahversorgung: Alles in 5 Gehminuten

Während man in vielen Weindörfern auf das Auto angewiesen ist, genießen Sie hier eine Infrastruktur der kurzen Wege. Das moderne Gewerbegebiet „An der Schmalwiese“ liegt nur ca. 400 Meter entfernt und bietet alles für den täglichen Komfort:

- Penny-Markt
- Bäckerei für frische Brötchen am Morgen
- Metzgerei mit regionaler Qualität
- DM-Drogeriemarkt
- Alldrink Getränkemarkt
- Das Zollhäusel für Tabak, Presse und Post

Sie erledigen Ihre täglichen Besorgungen bequem zu Fuß – ein echter Luxus in dieser Lage.

Savoir-vivre: Ein Katzensprung nach Frankreich

Die Grenze zum Elsass ist nur ca. 200 Meter entfernt – ein Privileg, das den Alltag spürbar bereichert:

- Wissembourg (2 km): frische Croissants und Baguette, Wochenmarkt und charmante Altstadt
- Bahnhof Wissembourg (2 km entfernt): perfekte Anbindung auch ohne Auto
- Zahlreiche Restaurants und Cafés entlang der Lauter

Hier verbinden sich deutsche Struktur und französische Lebensart auf natürliche Weise – ideal für spontane Ausflüge oder einen kurzen Tapetenwechsel am Wochenende.

Paradies für Naturliebhaber & Hundebesitzer

Die Erholung beginnt praktisch vor der Haustür:

- Spaziergänge durch die Weinberge mit ständigem Blick ins Elsass
- Direkt angebundene Feldwege für Jogging, Radfahren oder entspannte Gassirunden
- Das Dahner Felsenland mit seinen spektakulären Sandsteinformationen in kurzer Zeit erreichbar

Die Natur ist hier kein Ausflugsziel – sie ist Teil Ihres Alltags.

Ganzjahres-Hotspot: Kulinarik & Wellness

Im Gegensatz zu vielen Ferienregionen lebt Schweigen-Rechtenbach das ganze Jahr:

- Ganzjährige Gastronomie (u.a. Schweigener Hof, Bella Vista, Weintor)
- Über 10 Weingüter im Ort – Genuss auf höchstem Niveau
- Südpfalz Therme in Bad Bergzabern sowie das Felsland Badeparadies schnell erreichbar

Ob ein entspannter Abend beim Winzer oder ein spontaner Thermenbesuch – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Erreichbarkeit & Exklusivität

Rund 200 Gästebetten im Ort zeigen, wie begehrt diese Lage ist. Gleichzeitig bleibt Schweigen-Rechtenbach angenehm überschaubar und ruhig.

Sie kaufen dort, wo andere Urlaub machen – mit hervorragender Anbindung nach Karlsruhe, Landau sowie für Wochenendnutzer aus Heidelberg und Mannheim.

Diese Kombination aus Lage, Lebensqualität und Perspektive ist in dieser Form nur selten auf dem Markt zu finden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



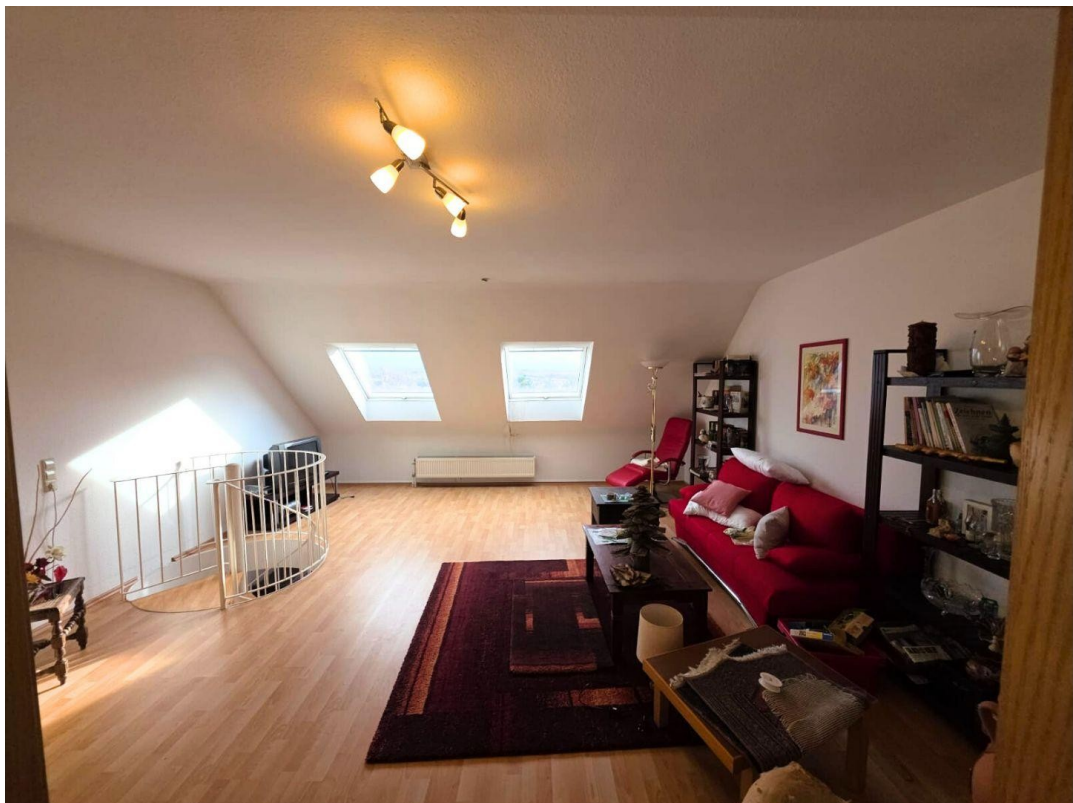
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

