

Otterstadt

# stilvolles Einfamilienhaus im Bungalowstil mit viel Platz

Objektnummer: 25130041\_sl



Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Speyer



Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut  
IM, 2023, 4.2023 Makler

URL: F. 01.23  
GEGEN: 001.000.000

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

KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 367,01 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 770 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25130041_sl	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 367,01 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1976		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2023
		Nutzfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	86.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

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

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Speyer



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

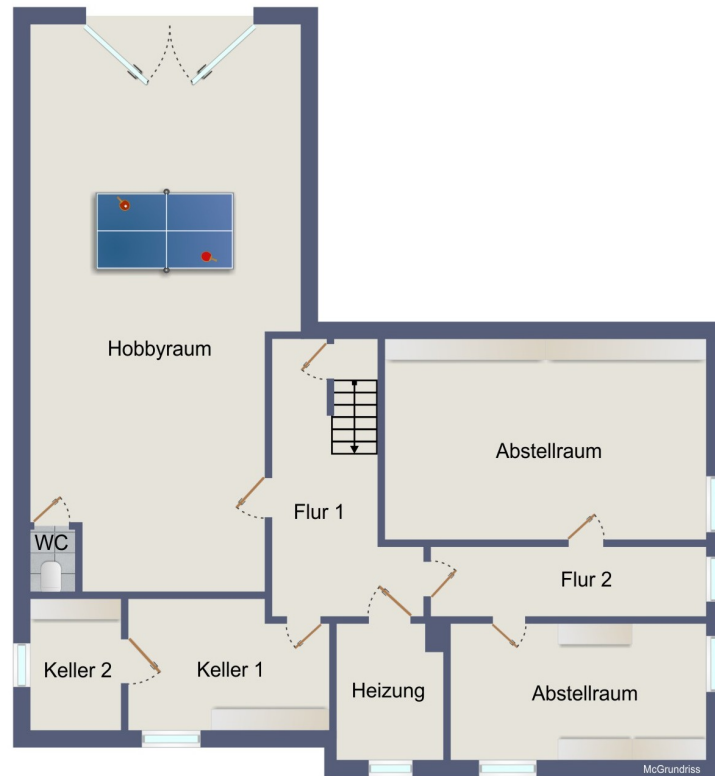
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Ein erster Eindruck

Ihr persönlicher Wohnraum erfüllt sich in diesem stilvollen, modernisierten Bungalow in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Otterstadt. Sieben Zimmer, verteilt auf ca. 367m<sup>2</sup> Wohnfläche, bieten Ihnen Platz für die Familie.

Über wenige Stufen, vorbei am Vorgarten, betreten Sie Ihr neues Zuhause, wo Sie eine Diele mit separatem Garderobenbereich empfängt. Der Flur führt Sie in den großzügigen und offen angelegten Wohn- und Kochbereich. Die edle Einbauküche ausgestattet mit modernen Geräten wurde von einem Schreiner angefertigt und ist im Kaufpreis inbegriffen. Hier bereiten Sie gemeinsam die Mahlzeiten vor, die Sie anschließend im angrenzenden Esszimmer mit Blick ins Grüne einnehmen. Bodentiefe Fenster und Großformatfliesen verleihen dem Wohnzimmer einen edlen Charakter, der offene Kamin spendet an kalten Tagen behagliche Wärme. Von hier haben Sie auch Zugang zur teilüberdachten Terrasse (ausgelegt mit Großformatfliesen 80x80cm), auf der Sie an sonnigen Tagen Ihr Frühstück genießen. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Das gegenüberliegende Badezimmer vereint Komfort und Stil: eine Walk-in Dusche und eine freistehende Wanne bieten Ihnen alles, was Sie für gepflegte Wellnessstunden benötigen. Ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und ein Vorratsraum komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine elegant schwebende Marmortreppe mit Glasbrüstung, die den modernen Charakter des Hauses unterstreicht. Hier stehen Ihnen drei Räume zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen einrichten können. Ein weiteres Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche vervollständigt das Angebot. Erd- und Obergeschoss wurden komplett mit Klima Splitgeräten zum Kühlen und Heizen versehen. Im Untergeschoss finden Sie in den vier Kellerräumen genügend Lagermöglichkeiten. Der fünfte Raum ist dank bodentiefer Fenster sehr

hell und eignet sich zur Einrichtung eines Hobbyraums, Gästezimmers, oder Einliegerwohnung. Ein WC ist vorhanden.

Der Garten bietet genügend Platz für große und kleine Hobbygärtner. In einem kleinen Nebengebäude bringen Sie Gartengeräte oder Spielsachen unter, Ihr Fahrzeug parken Sie in der zugehörigen Tandem-Garage.

2021 wurde das Haus umfangreich saniert, im Obergeschoss ausgebaut und mit einem Vollwärmeschutz versehen. Das verbaute KNX-System bietet Ihnen die smarte Steuerung Ihres Zuhauses. Das Haus wird derzeit mit Öl beheizt, ein optionaler Gasanschluss ist vorhanden. Der Dachvorsprung wurde mit Schiefer neu verkleidet und die innenliegenden Dachrinnen erneuert.

**Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Ausstattung und Details

- moderner & stilvoller Bungalow in ruhiger Lage
- sieben Zimmer
- Diele mit separater Garderobe
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- vom Schreiner angefertigte Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Vorratsraum hinter der Küche
- offener Kamin im Wohnbereich
- Hauptschlafzimmer mit eigener Ankleide
- Badezimmer EG mit freistehender Wanne aus Indonesien und Walk-in Dusche
- Armaturen von HansGrohe und Axor
- Großformatfliesen im Erdgeschoss mit 3,20m Länge
- schwebende Marmortreppe mit Glasbrüstung ins Obergeschoss
- Badezimmer OG mit bodengleicher Dusche
- Keller mit Lagerräumen und zusätzlichem Wohnraum
- Garten mit teilüberdachter Terrasse und 80x80cm Fliesen
- Tandem-Garage (neu verflieset und mit erneuertem Flachdach)
- drei Stellplätze
- Klimaanlage (Luft-Luft-Wärmepumpen) zum Kühlen und Heizen
- KNX Gebäudemanagement
- optionaler Gasanschluss im Haus vorhanden
- Vollwärmeschutz auf der Außenfassade
- Fußbodenheizung

**Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Alles zum Standort

Otterstadt mit seinen ca. 3.500 Einwohnern liegt in Rheinland-Pfalz und wurde erstmals im Jahr 1020 urkundlich erwähnt. Durch seine gut ausgebaute Infrastruktur und der ländlichen Lage bietet der Ort einen angenehmen Wohnkomfort.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomie sind vorhanden. Größere Shoppingtouren aber auch Ausflüge zu verschiedensten Freizeit- und Tourismuszielen, unternehmen Sie in den umliegenden Städten Speyer, Mannheim, Heidelberg, oder Neustadt an der Weinstraße. Die medizinische Versorgung ist durch unterschiedliche Ärzte und Apotheken sichergestellt. Ihre Kinder können die örtlichen Kitas oder die Grundschule besuchen. Das Jugendhaus bietet den Kleinen und Jugendlichen viel Unterhaltung und Abwechslung. Leseratten werden in der Remigius-Bücherei mit neuem Lesestoff versorgt.

Ihre Freizeit verbringen Sie in einem der zahlreichen Vereine, die auch das ganze Jahr über den Veranstaltungskalender füllen. Sportbegeisterte können zusätzlich durch den Wald spazieren oder die vielen Rad- und Wanderwege nutzen. Die angrenzende Seenlandschaft schafft Platz zum Erholen und lädt zum Verweilen ein.

Direkt neben Speyer gelegen bietet Otterstadt durch seine verkehrsgünstige Lage die Möglichkeit schon in ca. 5 Minuten Fahrzeit mit dem Auto auf der B9 und A61 zu sein. Somit sind die nächstgrößeren Städte wie Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg innerhalb von 20 bis 45 Minuten gut zu erreichen. Otterstadt ist mit Bussen in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar eingebunden und mit der Kollerfähre setzt man vom pfälzischen ans badische Ufer (Brühl) in wenigen Minuten über.

**Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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