

## Otterstadt

Stylish, modernized detached house with plenty  
of space in bungalow style*Property ID: 25130041\_sl***Capital**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Speyer

Höchste Note für  
von Poll ImmobilienQuelle: IHR Institut  
IM, 2023, 4.2023 MaklerIHR F 01/23  
© IHR, 2023[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 367,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 770 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## At a glance

Property ID	25130041_sl	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 367,01 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1976	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Condition of property	Like new
		Usable Space	ca. 133 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	86.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## The property



Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## The property



Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## The property



Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## The property



Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## The property



Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## The property

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

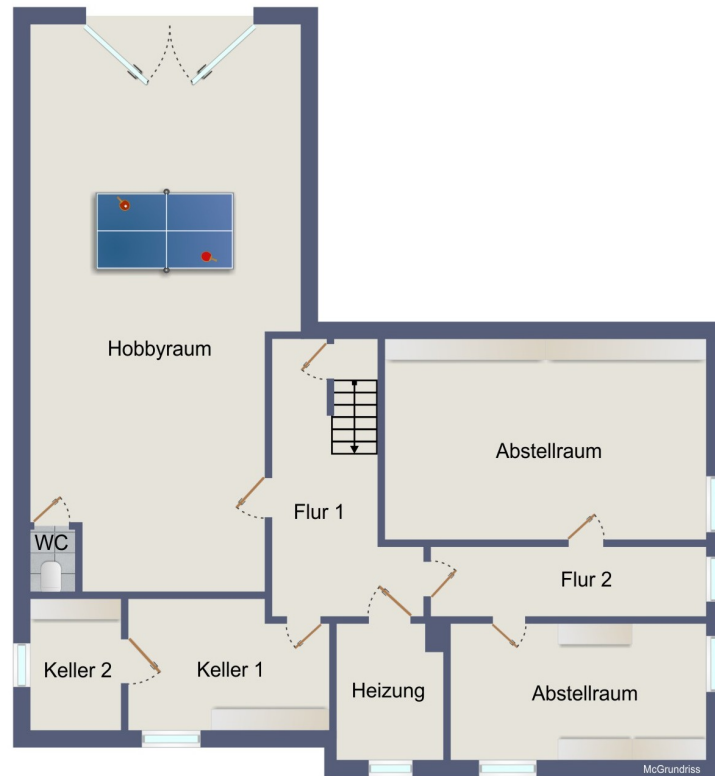
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## A first impression

Your personal dream home comes true in this stylish, modernized bungalow in a pleasant and quiet residential area of Otterstadt. Seven rooms, spread over approximately 367 square meters of living space, offer plenty of room for your family. A few steps lead past the front garden to your new home, where you are welcomed by an entrance hall with a separate cloakroom area. The hallway leads to the spacious and open-plan living and dining area. The elegant fitted kitchen, equipped with modern appliances, was custom-made by a carpenter and is included in the purchase price. Here you can prepare meals together, which you can then enjoy in the adjoining dining room with a view of the surrounding greenery. Floor-to-ceiling windows and large-format tiles lend the living room an elegant character, while the open fireplace provides cozy warmth on cold days. From here you also have access to the partially covered terrace, where you can enjoy breakfast on sunny days. Also located on the ground floor is the master bedroom with an adjoining dressing room. The bathroom opposite combines comfort and style: a walk-in shower and a freestanding bathtub offer everything you need for relaxing spa-like moments. A study, a guest WC, and a storage room complete the layout on this level. The upper floor is reached via an elegant, floating marble staircase with a glass balustrade, which underscores the modern character of the house. Here you will find three rooms that you can furnish entirely according to your needs. Another bathroom with a walk-in shower and natural light completes the offering. Both the ground and upper floors are equipped with split air conditioning units for cooling and heating. The basement offers ample storage space in four cellar rooms. The fifth room, thanks to floor-to-ceiling windows, is very bright and is suitable for use as a hobby room, guest room, or self-contained apartment. A WC is also available. The garden offers plenty of space for gardening enthusiasts of all ages. A small outbuilding provides storage for gardening tools or toys, and your vehicle can be parked in the attached tandem garage. The house

underwent extensive renovations in 2021, including an extension to the upper floor and full thermal insulation. The integrated KNX system allows for smart home control. The house is currently heated with oil; an optional gas connection is available.

**Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Details of amenities

- 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
- Tandem-Garage und drei Stellplätze
- Klimaanlage (Luft-Luft-Wärmepumpen) zum Kühlen und Heizen
- KNX Gebäudemanagement
- optionaler Gasanschluss im Haus vorhanden
- Vollwärmeschutz auf der Außenfassade
- Fußbodenheizung

**Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## All about the location

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.

**Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 86.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Property ID: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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