

Ottersheim – Ottersheim

# Individuell gebautes Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten

Objektnummer: 24067010



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.120 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

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

Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24067010
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.09.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Ottersheim steht dieses 1993 in Massivbauweise errichtete, individuell gebaute Einfamilienhaus. Dieses Anwesen mit besonderer Architektur steht auf einem 1.120 m<sup>2</sup> großen, eingewachsenen Grundstück. Ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf Küche, fünf Zimmer, zwei Bäder und Gäste-WC. Schon beim Betreten des Hauses überzeugt der helle Eingangsbereich. Das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Bibliothek beeindruckt mit hohen Decken und lässt dank der bodentiefen Fenster viel Licht herein. Die angrenzende Küche passt sich dem Stil des Hauses an und ist mit einer weißen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Praktisch ist der Hauswirtschaftsraum, der viel Abstellfläche bietet. Ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und direktem Zugang in das Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche machen das Wohnen auf einer Ebene möglich. Vervollständigt wird diese Etage mit einem Gäste-WC mit Urinal. Über eine gewendelte Marmortreppe gelangen Sie ins Gartengeschoss. Hier befinden sich ein großzügiger Raum mit Zugang auf die Terrasse, zwei weitere etwa gleich große Zimmer und ein Bad mit Dusche und Sauna. Dieser Bereich eignet sich hervorragend für größere Kinder, Eltern/Schwiegereltern sowie als separater Bürobereich. Weiterhin befinden sich auf dieser Etage der Heiz- und Waschkraum sowie weitere Kellerräume. Die im Haus verlegte Fußbodenheizung (außer Schlafzimmer EG und beide Zimmer UG) und elektrische Rollläden bieten einen hohen Wohnkomfort. Beide Etagen sind mit einheitlichem Fliesenboden ausgestattet, bis auf das Schlafzimmer, in diesem ist Parkett und in den beiden Zimmer im Gartengeschoss ist Vinyl verlegt. Runde Fenster in manchen Zimmern setzen Akzente und machen das Haus individuell. Im Garten setzt sich die konsequente Gesamtgestaltung fort. Der von Hecken und Sträuchern gesäumte Garten bietet mit seinem alten Baumbestand neben Sonnenflächen ausreichend Schattenplätze. Zugang zu den Terrassen hat man im Erdgeschoss vom Esszimmer auf die Süd-Terrasse und vom Schlafzimmer auf die Nord-Terrasse. Die West-Terrasse erreichen Sie vom Gartengeschoss aus. Von allen Terrassen kann man den liebevoll, angelegten Garten genießen, der geradezu zum Verweilen auffordert. Für Fahrzeuge steht eine geräumige Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor zur Verfügung. Hier haben Sie auch ausreichend Platz für Ihre Fahrräder und Motorräder. Weiterhin stehen Ihnen zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, gehobener Ausstattung und einem sehr gepflegten Gartenbereich. Dank der ruhigen Lage bietet das Haus einen Ort der Erholung und Entspannung für die ganze Familie. Zusätzlich sorgen die verschiedenen Balkone und Terrassen für zusätzliche Wohlfühlmomente im Freien.

Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- wassergeführter Kamin im Wohn-/Esszimmer
- Fußbodenheizung in beiden Etagen (außer SZ im EG und den beiden Zimmern UG)
- doppelt verglaste Kunststofffenster aus Baujahr
- elektrische Rollläden
- Staubsaugeranlage
- Entkalkungsanlage
- Sauna
- Gartenhaus
- Gartenteich
- eingewachsener Garten
- großzügige Einzelgarage mit elektr. Sektionaltor
- Gasheizung von 1994
- Glasfaserkabel liegt im Keller
- ruhige Lage

Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Alles zum Standort

Ottersheim ist eine kleine Ortsgemeinde im Landkreis Germersheim. Das knapp 1.800 Einwohner zählende Dorf gehört zur Verbandsgemeinde Bellheim und bietet ausreichende Erholungsflächen in direkter Umgebung. Wunderschöne Rad- und Wanderwege machen diesen Ort als Ausgangspunkt für Ausflüge interessant. Weit über die Grenzen hinaus bekannt, ist das alle zwei Jahre stattfindende Oldtimertreffen. Im Bärenbräu, einer Hausbrauerei ist für Ihr leibliches Wohl gesorgt. Hier warten leckere Bierspezialitäten auf Sie. Für die Kleinsten in der Gemeinde gibt es einen kommunalen Kindergarten und eine Grundschule. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie eine Metzgerei, ein Tante Emma Laden, ein Arzt sowie eine Gärtnerei und Bank finden Sie ebenso im Ort. Verkehrsanbindung: Über die nahe gelegene B9 (8 km) haben Sie Anschluss an die A65 und A61, die eine schnelle Anbindung zu den Metropolregionen Rhein-Neckar und Karlsruhe bieten. Einen direkten Anschluss an die Autobahn A65 erreichen Sie in 6 km bei Landau. Der nächste Bahnhof befindet sich in Bellheim oder Landau. Weiterhin ist Ottersheim durch eine Buslinie in das Nahverkehrsnetz eingebunden.

Objektnummer: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 114.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24067010 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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