

Ottersheim – Ottersheim

# RESERVIERT - Zwei Häuser, Hof, Garten und Nebengebäude auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 23067017



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 958 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

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

Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	23067017
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergiebedarf	190.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.07.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro		

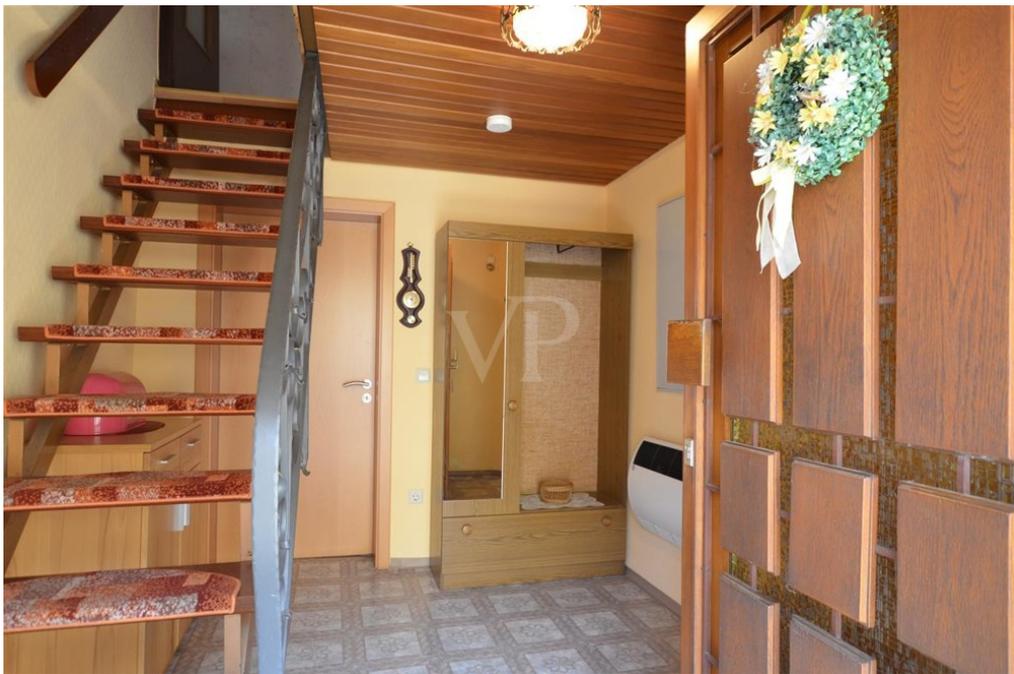
Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



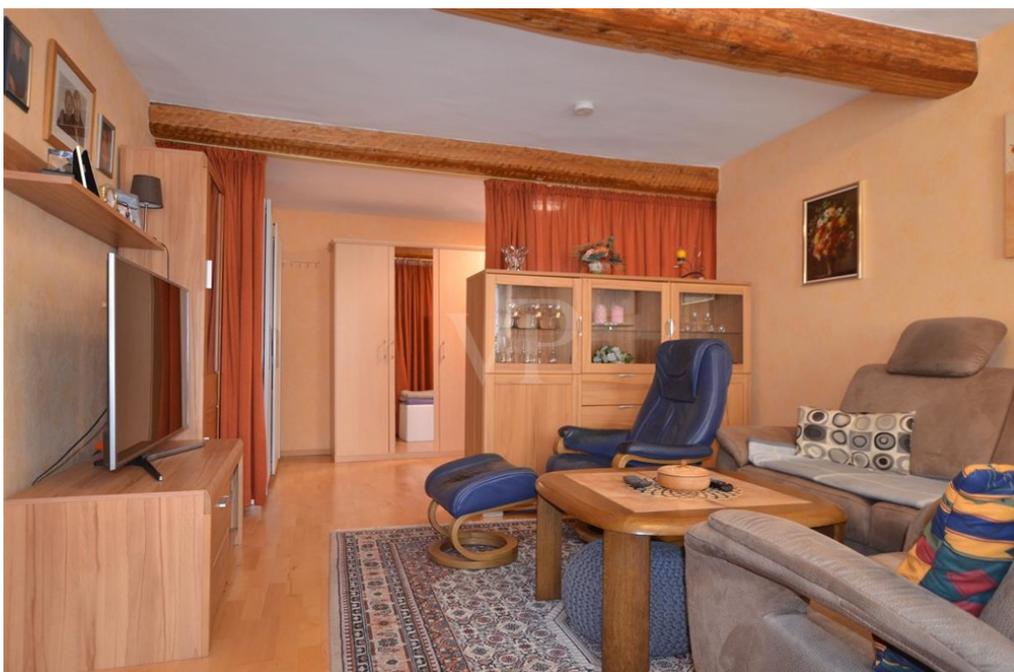
Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



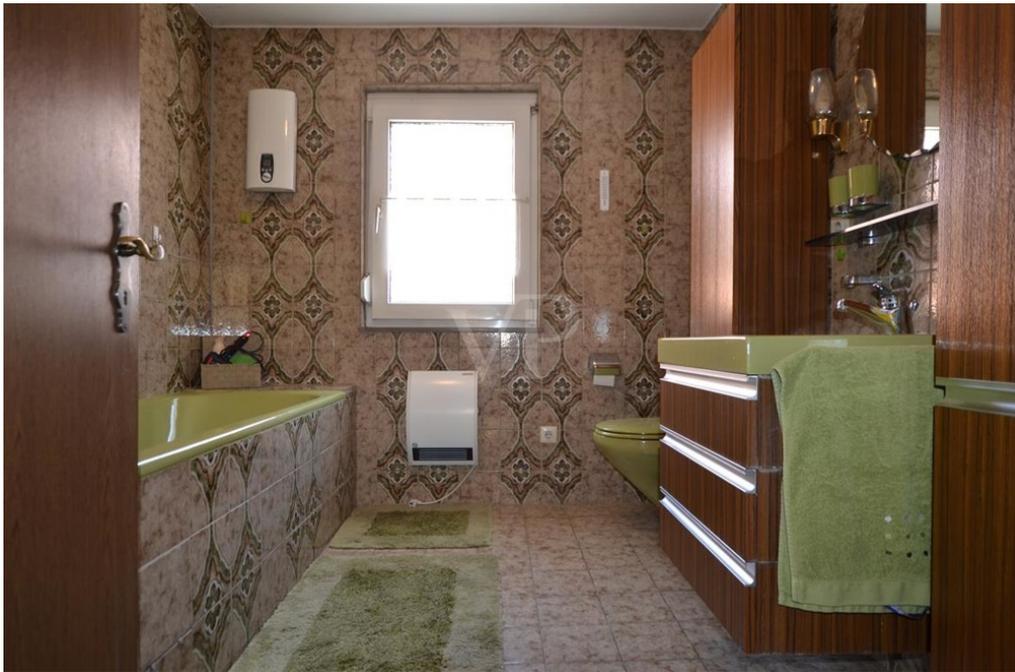
Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Ein erster Eindruck

Im Herzen von Ottersheim, steht dieses Anwesen auf einem ca. 959 m<sup>2</sup> großen Grundstück und teilt sich in zwei Häuser, Nebengebäude, Hof und Garten. Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen wurde über Jahrzehnte durch An- und Umbauten, Zukäufe und Abriss, zu diesem individuellen Anwesen, wie Sie es heute vorfinden. Durch ein großes Holztor gelangt man in den kopfsteingepflasterten Hof, der geradewegs den Blick in den Garten freigibt. Das vordere Haus, dessen Baujahr unbekannt ist, ist sanierungsbedürftig und bietet auf zwei Etagen ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur individuellen Gestaltung. Das Dach wurde 2001 neu eingedeckt. Das hintere Haus wurde ca. 1900 erbaut und 1958 aufgestockt. Es verfügt auf ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche über sechs Zimmer, zwei Küchen und zwei Bäder und könnte als 1-oder 2-Familienhaus genutzt werden. Über den Eingangsbereich erreichen Sie das Esszimmer mit angrenzender Küche. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz, um bei Bedarf ein weiteres Zimmer abzutrennen. Weiterhin ist auf dieser Etage ein Duschbad untergebracht. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer, Bad und Küche, wobei eins der Zimmer ein Durchgangszimmer bildet. Im Dachgeschoss steht ein Studiozimmer zur Verfügung. Angrenzend an beide Häuser befindet sich das Nebengebäude. Der aus Sand- und Backsteinen gebaute, ehemalige Stall bietet Platz für Abstellmöglichkeiten. Ihre Autos finden in den beiden danebenliegenden Garagen Ihren Platz. Gegenüber des hinteren Wohnhauses befindet sich die Sommer- und Waschküche mit angrenzender, dritter Garage. Im hinteren Bereich des Grundstücks grenzt der idyllische, mit Bäumen und Sträuchern eingewachsene Garten an. Zum Erholen steht der überdachte Freisitz bereit, der geradezu einlädt, bezaubernde Stunden zu verbringen. Beide Häuser sind bestens geeignet für die Familie mit Kind(ern) oder zum großzügigen Wohnen. Sie eignen sich auch hervorragend für den Freiberufler oder als Gästebereich mit angrenzendem Wohnen. Möglich wäre auch ein Mehrgenerationenanwesen oder zum Bewohnen und Vermieten. Ein Haus mit vielen Möglichkeiten.

Objektnummer: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Ausstattung und Details

- 2 Häuser
- Nebengebäude
- überdachter Freisitz
- 2 Garagen
- Hof
- Garten
- vordere Haus ist ohne Heizung
- hintere Haus hat Nachtspeicherheizung
- vordere Haus ist komplett unterkellert
- hintere Haus ist teilunterkellert
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Studiozimmer im DG mit Schallschutzfenstern

Objektnummer: 23067017 - 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: 23067017 - 76879 Ottersheim – Ottersheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 190.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 23067017 - 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)