

Otterberg

# Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und mediterranem Gartenambiente

????????? ??????????: 25199011



???? ??????: 789.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.114 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

?? ??? ??????

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???????? ?????????   | 25199011            |
| ???????????          | ca. 250 m²          |
| ????? ??????         | ????????????? ????? |
| ?????????            | 7                   |
| ????????????? ???    | 5                   |
| ??????????           |                     |
| ??????????           | 3                   |
| ????? ?????????????  | 2001                |
| ?????? ????????????? | 2 x ??????          |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 789.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 100 m²                                                                            |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????     |

??????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ????????? ???????<br>????????????                                            | 120.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 27.02.2035                  | ????????????<br>????????????????<br>????????????                             | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>???????????????? | 2001           |



???????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

?? ????????





???????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

?? ????????



???????? ??: 25199011 - 67697 Otterberg

?? ????????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)





???????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

?? ?????????





???????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

?? ?????????





??????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

?? ????????



**Carsten Cherdron**  
Geschäftsstelleninhaber VON POLL IMMOBILIEN  
Homburg & Kaiserslautern

✉ carsten.cherdron@von-poll.com  
☎ 06841 - 1725290



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0631 - 414 99 89 0**

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)



??????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

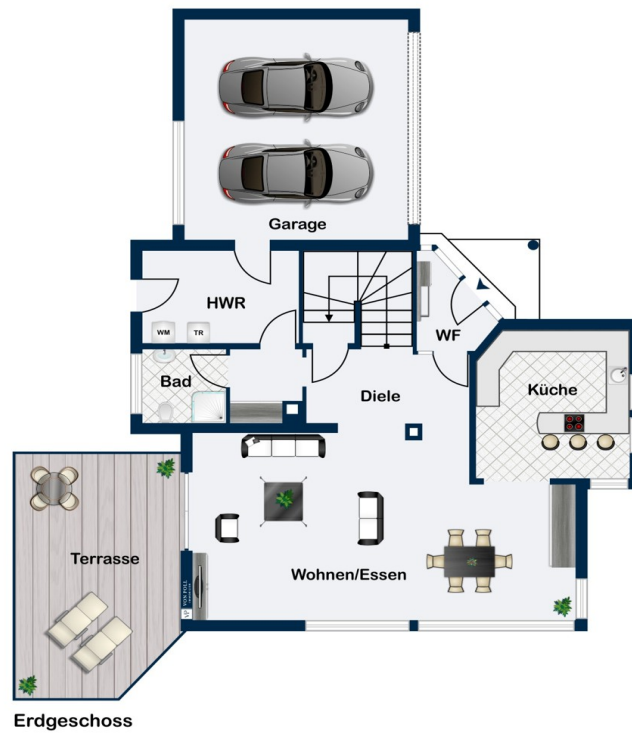
T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

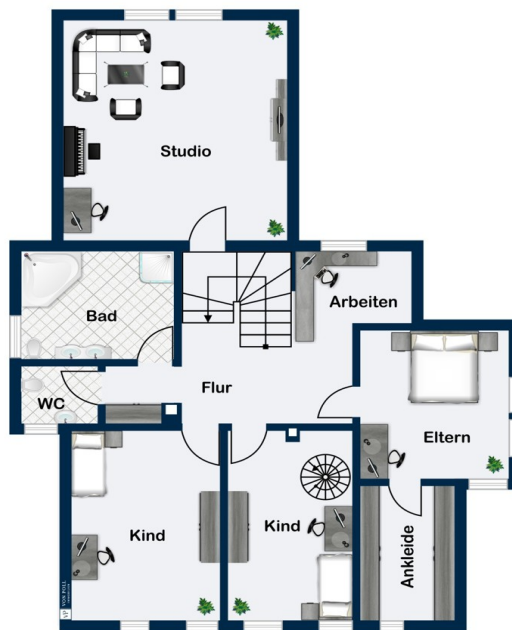
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

???????

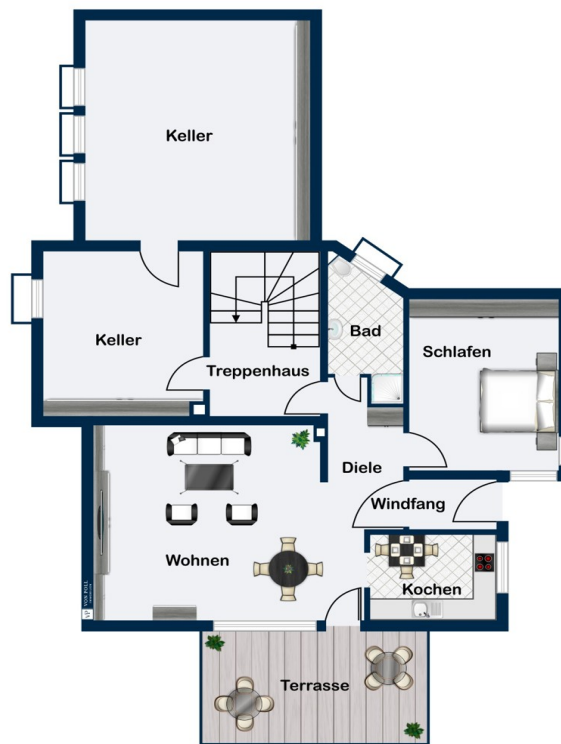
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Dachgeschoss





Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

## ??? ?????? ???????????

Ein ganz besonderes Einfamilienhaus – großzügig, durchdacht und mit viel Liebe zum Detail gestaltet.

In einer ruhigen, zurückgezogenen Wohnlage erwartet Sie ein Zuhause, das auf einem ca. 1.114 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche Raum für Ihre individuellen Wohnräume bietet. Die zeitlose Architektur schafft eine helle und offene Atmosphäre – der perfekte Rückzugsort für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Schon beim Eintreten offenbart sich der besondere Charakter dieses Hauses: Der einladende Windfang mit eleganten Glaselementen empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen stilvoll und öffnet sich zum lichtdurchfluteten Wohnbereich. Hier gehen die Räume fließend ineinander über und schaffen ein Gefühl von Weite und Offenheit. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch bodentiefe Fenster, die nicht nur viel natürliches Licht hereinlassen, sondern auch einen unvergleichlichen Blick in den liebevoll angelegten, uneinsehbaren Garten ermöglichen. Ein mediterraner Fliesenboden unterstreicht das warme Wohnambiente, während ein Kamin nicht nur für gemütliche Stunden sorgt, sondern zugleich eine stilvolle Rauntrennung schafft. Die Küche besticht durch warmes, helles Holz und vereint zeitlose Gemütlichkeit mit praktischer Funktionalität. Ergänzt wird diese Ebene durch ein gepflegtes Duschbad sowie einen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage.

Über eine Treppe gelangen Sie in die offene Galerie des Dachgeschosses, die mit einer beeindruckenden Deckenhöhe und großzügiger Raumwirkung begeistert. Linkerhand erstreckt sich der exklusive Elternbereich mit einem angrenzenden Ankleidezimmer – eine Kombination aus Komfort und Privatsphäre. Zwei weitere charmante Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Zimmer überrascht mit einer zusätzlichen Ebene, die über eine elegante Wendeltreppe erreichbar ist und durch behagliche Dachschrägen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Ein separates, großzügig gestaltetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und separatem WC sorgt für Komfort. Ergänzt wird diese Ebene durch eine zusätzliche Gästetoilette sowie ein weiteres Studiozimmer, das sich ideal als Schlaf- oder Freizeitzimmer eignet und das Raumangebot des Dachgeschosses perfekt abrundet.

Das Untergeschoss dieser Immobilie hält eine besondere Überraschung bereit: eine geschmackvoll geschnittene Einliegerwohnung, die mit zwei gut proportionierten

Zimmern, einer eigenen Küche sowie einem Badezimmer ausgestattet ist. Der direkte Zugang zur seitlich gelegenen Terrasse schafft zusätzlichen Wohnkomfort und macht diesen Bereich ideal für Gäste, Familienmitglieder oder als unabhängigen Arbeitsbereich. Zwei separate Kellerräume bieten darüber hinaus großzügigen Stauraum und runden das Angebot im Untergeschoss funktional ab.

Vervollständigt wird dieses durchdachte Wohnkonzept durch die wunderschön angelegte Gartenanlage, die sich über mehrere Ebenen erstreckt und durch ihre Struktur natürliche Rückzugsorte schafft, die harmonisch ineinander übergehen und immer wieder neue Perspektiven eröffnen. Kieswege schlängeln sich sanft durch blühende Lavendelbüsche, deren intensiver Duft sich in der warmen Sonne entfaltet und zusammen mit dem violetten Farbspiel ein mediterranes Flair heraufbeschwört. Dazwischen strecken sich Feigen- und Zwetschgenbäume in den Himmel und verleihen dem Garten eine beinahe südliche Atmosphäre. Die dichte, abwechslungsreiche Bepflanzung sorgt nicht nur für Privatsphäre, sondern auch für eine beeindruckende Tiefenwirkung. Frische Kräuter wachsen griffbereit für die Küche und laden zum Ernten und Genießen ein.

Dieses Einfamilienhaus ist ein Zuhause, das mit seiner einzigartigen Atmosphäre und durchdachten Details jeden Tag aufs Neue begeistert – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und entdecken Sie das außergewöhnliche Potenzial dieses besonderen Hauses.



??????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

???????????????? ???? ?????????

- Ruhige, zurückgezogene Wohnlage
- Einladender Windfang
- Bodentiefe Fensterelemente
- Parkettboden
- Mediterraner Fliesenboden
- Kamin
- Einbauküche
- Schlafbereich mit Ankleide
- Galeriebereich
- Gäste-WC
- Einliegerwohnung
- Idyllisch angelegte Gartenanlage
- Zisterne mit 10.000 Litern Fassungsvermögen
- Terrasse
- Doppelgarage

??????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

??? ??? ??? ???????????

Otterberg, eine charmante Kleinstadt in Rheinland-Pfalz, liegt idyllisch am Rande des Pfälzerwaldes und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und optimaler Infrastruktur. Umgeben von ausgedehnten Wäldern und weiten Feldern bietet die Stadt eine naturnahe und ruhige Wohnlage. Diese Nähe zur Natur bildet einen reizvollen Kontrast zur guten Anbindung an die nahegelegene Universitätsstadt Kaiserslautern, die den Bewohnern Zugang zu urbaner Infrastruktur und vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten eröffnet.

Ein wesentlicher Vorteil Otterbergs ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Autobahn A63 sorgt für eine schnelle Verbindung nach Kaiserslautern sowie in überregionale Zentren wie Mainz oder Frankfurt. Auch die umliegenden Ortschaften sind durch das gut ausgebaute Straßennetz bequem erreichbar, was die Mobilität der Einwohner zusätzlich erhöht.

Otterberg lädt mit seiner reizvollen Umgebung zu zahlreichen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Ob Spaziergänge, Wanderungen oder Radtouren – die Landschaft bietet ideale Voraussetzungen für aktive Erholung.

Insgesamt überzeugt Otterberg durch seine naturnahe Wohnlage, die sehr gute Verkehrsanbindung sowie ein umfangreiches Angebot an Freizeit-, Versorgungs- und Gesundheitseinrichtungen – und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt.

??????? ?????????: 25199011 - 67697 Otterberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 120.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25199011 - 67697 Otterberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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