Otterberg

Einzigartig und stilvoll: Willkommen in Ihrem Traumzuhause der Extraklasse!

Objektnummer: 24199020

WOHNFLÄCHE: ca. 245 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 670 m^2

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

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

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24199020
Wohnfläche	ca. 245 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	22.09.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	24.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

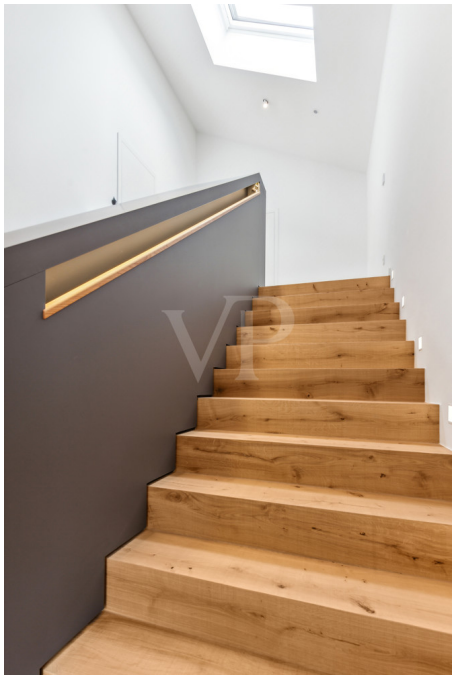
Die Immobilie

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/kaiserslautern

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

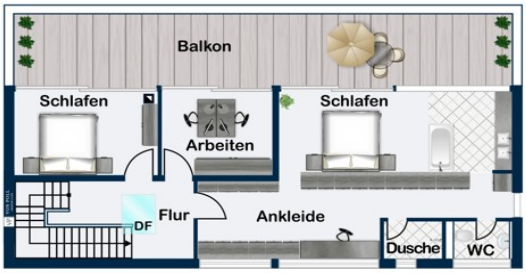
T.: 0631 - 414 998 90

www.von-poll.com/kaiserslautern

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 24199020 - 67697 Otterberg

Ein erster Eindruck

Beim Betreten dieser im Jahr 2023 erbauten Villa eröffnet sich ein Wohnkonzept der Extraklasse auf ca. 245 m² Wohnfläche. Die Villa empfängt Sie mit einem Eingangsbereich, der nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet ist und über eine modern designte Garderobe mit integrierter Sitzgelegenheit verfügt. Der Wohn- und Essbereich präsentiert sich als das Herzstück des Erdgeschosses und besticht durch einen integrierten Kaminofen, der als stilvolle Raumtrennung zwischen Wohn- und Essbereich fungiert und von einem durchgehenden vollwertigen Designboden geprägt ist. Die gesamte Rückfront des Hauses wird von qualitativ erstklassigen schiebbaren Aluminiumfenstern eingenommen, die für eine Flut an natürlichem Licht sorgen und nahtlos den Innen- und Außenbereich miteinander verbinden. Die anthrazitfarbene Küche setzt ein weiteres Highlight in diesem Raum. Sie fügt sich nahtlos in das moderne Design ein und überzeugt nicht nur durch ihre Ästhetik, sondern auch durch die hochwertigen Gaggenau-Geräte sowie den innovativen Bora Abzug. An die Küche angeschlossen befinden sich ein Vorratsraum sowie ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage. Zudem wird das Erdgeschoss durch einen weiteren Raum vervollständigt – ein Duschbad, das mit einer begehbaren Dusche gestaltet ist. Insgesamt präsentiert sich das Erdgeschoss dieser Villa als eine perfekte Symbiose aus moderner Eleganz, durchdachter Funktionalität und hochwertiger Ausstattung. Im Obergeschoss angekommen beeindruckt der Flur nicht nur durch seine Deckenhöhe, die bis unter das Dach reicht, sondern auch durch integrierte Lichtquellen entlang des Treppenaufgangs, die am Abend für eine zauberhafte Atmosphäre sorgen. Dieses architektonische Detail verleiht dem gesamten Obergeschoss eine besondere Eleganz. Ein weiteres Highlight ist das außergewöhnliche Schlafzimmer mit freistehender Badewanne und Masterbad, das elegant in die Raumgestaltung integriert ist. Der offene Kleiderschrank mit Einbauschränken entlang der gesamten Raumlänge ist nicht nur äußerst funktional, sondern setzt auch einen beeindruckenden Akzent im Raum. Ein großzügiger Balkon über die komplette Außenfront eröffnet die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen. Neben dem luxuriösen Schlafzimmer im Obergeschoss dieser Villa besticht diese Etage mit zwei weiteren Zimmern, die ebenfalls mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind. Ob als geräumiges Büro für konzentriertes Arbeiten oder als behagliches Kinderzimmer – die Flexibilität dieser Räume ermöglicht es, sich den individuellen Bedürfnissen anzupassen. Der großzügige Außenbereich dieser Villa erstreckt sich über ca. 670 m² Grundstücksfläche und bietet eine exklusive Oase der Entspannung unter freiem Himmel. Die Beheizung des Außenpools ermöglicht auch an kühleren Tagen ein angenehmes Badeerlebnis, wodurch der Außenbereich zu einem ganzjährigen Rückzugsort wird. Die

angrenzende, geräumige Terrasse lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und sich im Freien aufzuhalten. Lassen Sie sich von dieser exklusiven Villa verzaubern und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom stilvollen Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Ausstattung und Details

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 21,45 kWp
- Energiespeicher 10 KW
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wallbox
- Loxone Smart-Home-Bussystem
- lichtdurchflutete Räume mit 3-fach Aluminiumfenstern
- hochwertige Einbauküche
- Gaggenau Backofen und Dampfgarer
- Bora Kochfeldabzug
- maßangefertigte Einbauschränke
- Delta Light Einbauleuchten
- hochwertiger vollflächiger Designboden
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- großzügiges Elternschlafzimmer mit freistehender Wanne und Masterbad
- Kaminofen mit Gaszufuhrsteuerung
- beheizbarer Außenpool
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Doppelgarage

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Alles zum Standort

Otterberg, eingebettet in die malerische Westpfalz, präsentiert sich als idyllischer Ort, geprägt von einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Die Stadt ist von ausgedehnten Wäldern und weiten Feldern umgeben, was eine angenehme und naturnahe Wohnlage schafft. Diese Nähe zur Natur bildet einen reizvollen Kontrast zur urbanen Anbindung an Kaiserslautern, die den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit größerer städtischer Einrichtungen sowie vielfältige Arbeitsmöglichkeiten ermöglicht. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ein entscheidender Aspekt für Otterbergs Attraktivität. Die Autobahn A63 stellt eine effiziente Verbindung nach Kaiserslautern und überregional sicher. Gleichzeitig sind auch die umliegenden Ortschaften gut über das Straßennetz angebunden, was die Mobilität der Bewohner erleichtert. Die Infrastruktur der Stadt beinhaltet eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, angefangen bei Supermärkten bis hin zu verschiedenen Geschäften, die den täglichen Bedarf abdecken. Diese Vielfalt ermöglicht eine bequeme und unkomplizierte Versorgung der Einwohner. Die umgebende Landschaft lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Otterberg bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren, die durch die reizvolle Umgebung zu einem erholsamen Erlebnis werden. Kulturelle Angebote, darunter Veranstaltungen im örtlichen Kulturzentrum, tragen zur lebendigen Atmosphäre der Stadt bei. Die Einwohner von Otterberg können zudem auf eine solide medizinische Versorgung zählen. Arztpraxen und Apotheken in der Stadt gewährleisten die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung. Insgesamt präsentiert sich Otterberg als eine Stadt, die durch ihre naturnahe Wohnlage, gute Verkehrsanbindung und vielfältige Angebote für Freizeit und Versorgung überzeugt und somit eine hohe Lebensqualität bietet.

Objektnummer: 24199020 - 67697 Otterberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 24.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24199020 - 67697 Otterberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern
E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com