

Otterstadt

## Casa unifamiliar elegante y modernizada con mucho espacio en estilo bungalow.

Número de propiedad: 25130041\_sl



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

PRECIO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 367,01 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 770 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25130041_sl
Superficie habitable	ca. 367,01 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	como nuevo
Espacio utilizable	ca. 133 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	25.09.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	86.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

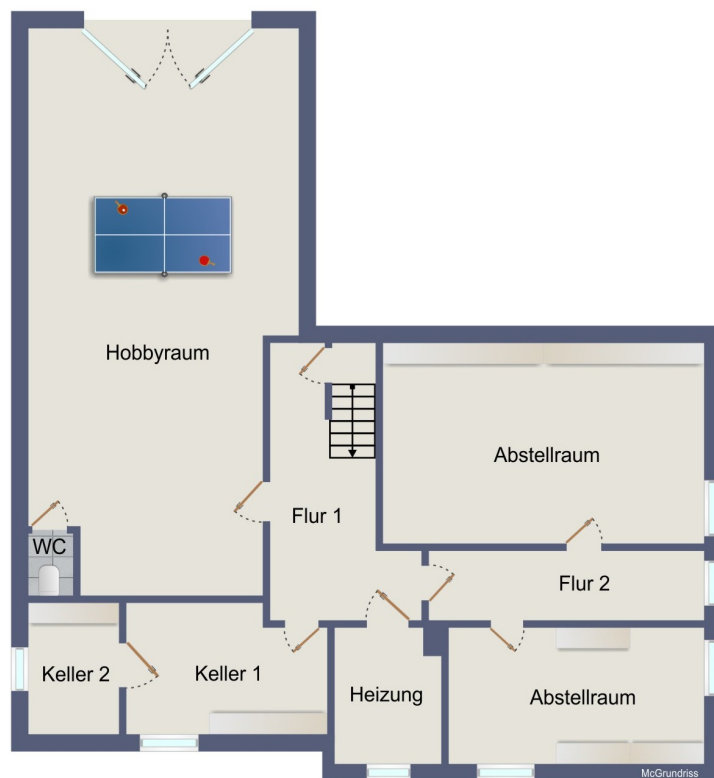
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Una primera impresión

La casa de sus sueños se hace realidad en este elegante y modernizado bungalow en una tranquila y agradable zona residencial de Otterstadt. Siete habitaciones, distribuidas en aproximadamente 367 metros cuadrados, ofrecen amplio espacio para su familia. Unos pocos escalones, pasando el jardín delantero, le llevan a su nuevo hogar, donde le da la bienvenida un recibidor con aseo independiente. El pasillo conduce al espacioso salón-comedor de planta abierta. La elegante cocina, equipada con electrodomésticos modernos, fue hecha a medida por un carpintero y está incluida en el precio de compra. Aquí podrán preparar comidas juntos, que luego podrán disfrutar en el comedor contiguo con vistas a la vegetación circundante. Los ventanales de suelo a techo y los azulejos de gran formato confieren al salón un carácter elegante, mientras que la chimenea proporciona un calor acogedor en los días fríos. Desde aquí también tiene acceso a la terraza parcialmente cubierta, donde podrá disfrutar del desayuno en los días soleados. También en la planta baja se encuentra el dormitorio principal con vestidor contiguo. El baño de enfrente combina comodidad y estilo: una ducha a ras de suelo y una bañera exenta ofrecen todo lo necesario para momentos de relax estilo spa. Un estudio, un aseo de cortesía y un trastero completan la distribución de esta planta. A la planta superior se accede por una elegante escalera flotante de mármol con barandilla de cristal, que realza el carácter moderno de la casa. Aquí encontrará tres habitaciones que puede amueblar completamente según sus necesidades. Otro baño con ducha a ras de suelo y luz natural completa la oferta. Tanto la planta baja como la superior están equipadas con equipos de aire acondicionado split para refrigeración y calefacción. El sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento en cuatro bodegas. La quinta habitación, gracias a sus ventanales de suelo a techo, es muy luminosa y puede utilizarse como sala de ocio, habitación de invitados o apartamento independiente. También hay un aseo disponible. El jardín ofrece amplio espacio para los amantes de la jardinería de todas las edades. Una pequeña dependencia ofrece espacio para guardar herramientas o juguetes de jardinería, y su vehículo puede aparcarse en el garaje doble adjunto. La casa se sometió a una reforma integral en 2021, que incluyó una ampliación de la planta superior y un aislamiento térmico completo. El sistema KNX integrado permite el control inteligente del hogar. Actualmente, la casa se calienta con gasóleo; se dispone de una conexión de gas opcional.

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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