

Otterstadt

# stilvolles und großzügiges Einfamilienhaus im Bungalowstil

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 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 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	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	86.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	25.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	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

VP 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)

Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## La propiedad

**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Speyer**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

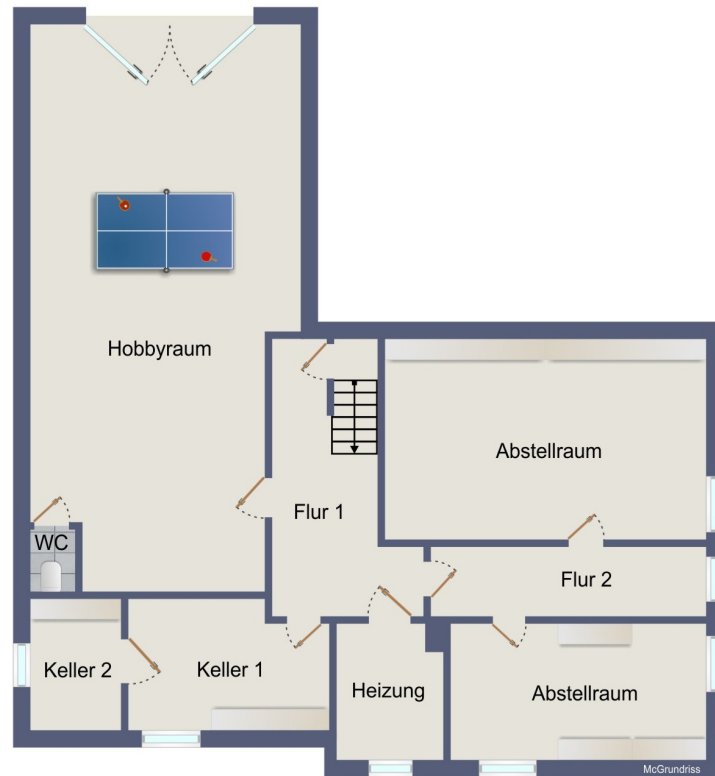
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

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

Ihr persönlicher Wohntraum erfüllt sich in diesem stilvollen, modernisierten Bungalow in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Otterstadt. Sieben Zimmer, verteilt auf ca. 367m<sup>2</sup> Wohnfläche, bieten Ihnen Platz für die Familie.

Über wenige Stufen, vorbei am Vorgarten, betreten Sie Ihr neues Zuhause, wo Sie eine Diele mit separatem Garderobebereich empfängt. Der Flur führt Sie in den großzügigen und offen angelegten Wohn- und Kochbereich. Die edle Einbauküche ausgestattet mit modernen Geräten wurde von einem Schreiner angefertigt und ist im Kaufpreis inbegriffen. Hier bereiten Sie gemeinsam die Mahlzeiten vor, die Sie anschließend im angrenzenden Esszimmer mit Blick ins Grüne einnehmen. Bodentiefe Fenster und Großformatfliesen verleihen dem Wohnzimmer einen edlen Charakter, der offene Kamin spendet an kalten Tagen behagliche Wärme. Von hier haben Sie auch Zugang zur teilüberdachten Terrasse (ausgelegt mit Großformatfliesen 80x80cm), auf der Sie an sonnigen Tagen Ihr Frühstück genießen. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Das gegenüberliegende Badezimmer vereint Komfort und Stil: eine Walk-in Dusche und eine freistehende Wanne bieten Ihnen alles, was Sie für gepflegte Wellnessstunden benötigen. Ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und ein Vorratsraum komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine elegant schwebende Marmortreppe mit Glasbrüstung, die den modernen Charakter des Hauses unterstreicht. Hier stehen Ihnen drei Räume zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen einrichten können. Ein weiteres Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche vervollständigt das Angebot. Erd- und Obergeschoss wurden komplett mit Klima Splitgeräten zum Kühlen und Heizen versehen. Im Untergeschoss finden Sie in den vier Kellerräumen genügend Lagermöglichkeiten. Der fünfte Raum ist dank bodentiefer Fenster sehr hell und eignet sich zur Einrichtung eines Hobbyraums, Gästezimmers, oder Einliegerwohnung. Ein WC ist vorhanden.

Der Garten bietet genügend Platz für große und kleine Hobbygärtner. In einem kleinen Nebengebäude bringen Sie Gartengeräte oder Spielsachen unter, Ihr Fahrzeug parken Sie in der dazugehörigen Tandem-Garage.

2021 wurde das Haus umfangreich saniert, im Obergeschoss ausgebaut und mit einem Vollwärmeschutz versehen. Das verbaute KNX-System bietet Ihnen die smarte Steuerung Ihres Zuhauses. Das Haus wird derzeit mit Öl beheizt, ein optionaler Gasanschluss ist vorhanden. Der Dachvorsprung wurde mit Schiefer neu verkleidet und die innenliegenden Dachrinnen erneuert.

**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 3,20 m Länge**
- **schwebende Marmortreppe mit Glasbrüstung ins Obergeschoss**
- **Badezimmer OG mit bodengleicher Dusche**
- **Keller mit Lagerräumen und zusätzlichem Wohnraum**
- **Garten mit teilüberdachter Terrasse und 80x80cm Fliesen**
- **Tandem-Garage (neu verflieset und mit erneuertem Flachdach)**
- **drei Stellplätze**
- **Klimaanlagen (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

**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.

**Número de propiedad: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**