

Otterstadt

# Κομψή, εκσυγχρονισμένη μονοκατοικία με άφθονο χώρο σε στυλ μπανγκαλίου

Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.195.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 367,01 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 770 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25130041_sl	Τιμή αγοράς	1.195.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 367,01 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	7	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έτος ανακαίνισης	2023
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 133 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1976	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	86.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	25.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1976

Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Το ακίνητο

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)

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Speyer



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

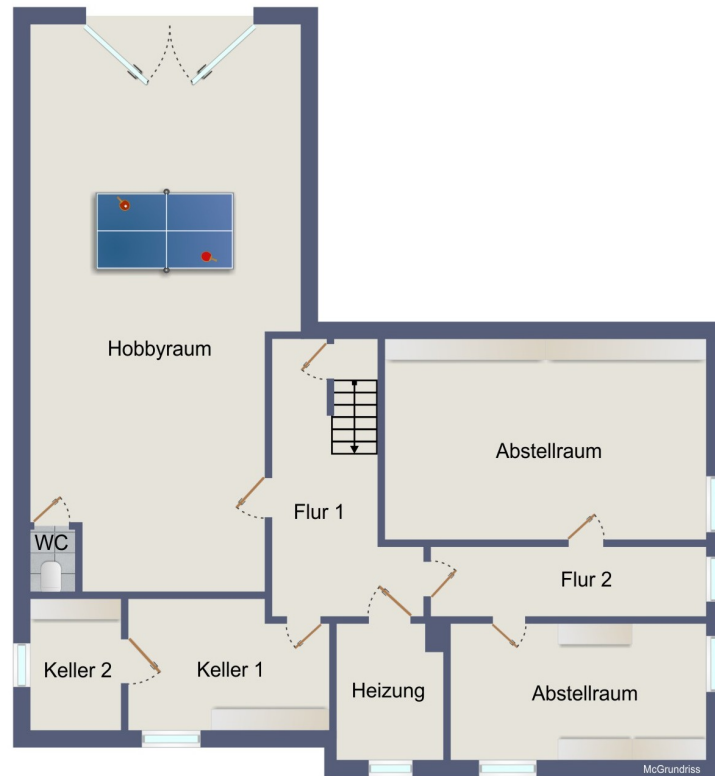
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Μια πρώτη εντύπωση

Το προσωπικό σας σπίτι των ονείρων σας γίνεται πραγματικότητα σε αυτό το κομψό, εκσυγχρονισμένο μπανγκαλόου σε μια ευχάριστη και ήσυχη κατοικημένη περιοχή του Ότερστατ. Επτά δωμάτια, κατανομημένα σε περίπου 367 τετραγωνικά μέτρα χώρου, προσφέρουν άφθονο χώρο για την οικογένειά σας. Λίγα σκαλιά οδηγούν πέρα από τον μπροστινό κήπο στο νέο σας σπίτι, όπου σας υποδέχεται μια είσοδος με ξεχωριστό χώρο βεστιαρίου. Ο διάδρομος οδηγεί στον ευρύχωρο και ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας. Η κομψή εντοιχισμένη κουζίνα, εξοπλισμένη με σύγχρονες συσκευές, κατασκευάστηκε κατά παραγγελία από ξυλουργό και περιλαμβάνεται στην τιμή αγοράς. Εδώ μπορείτε να ετοιμάσετε γεύματα μαζί, τα οποία στη συνέχεια μπορείτε να απολαύσετε στην διπλανή τραπεζαρία με θέα στο γύρω πράσινο. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή και τα πλακάκια μεγάλου μεγέθους προσδίδουν στο σαλόνι έναν κομψό χαρακτήρα, ενώ το τζάκι προσφέρει ζεστή και ζεστή ατμόσφαιρα τις κρύες μέρες. Από εδώ έχετε επίσης πρόσβαση στη μερικώς σκεπαστή βεράντα, όπου μπορείτε να απολαύσετε το πρωινό τις ηλιόλουστες μέρες. Επίσης, στο ισόγειο βρίσκεται η κύρια κρεβατοκάμαρα με ένα διπλανό γκαρνταρόμπα. Το μπάνιο απέναντι συνδυάζει άνεση και στυλ: μια καμπίνα ντους και μια ανεξάρτητη μπανιέρα προσφέρουν όλα όσα χρειάζεστε για χαλαρωτικές στιγμές σπα. Ένα γραφείο, ένα WC επισκεπτών και μια αποθήκη συμπληρώνουν τη διαρρύθμιση σε αυτό το επίπεδο. Στον επάνω όροφο προσεγγίζετε μέσω μιας κομψής, πλωτής μαρμάρινης σκάλας με γυάλινο κιγκλίδωμα, που υπογραμμίζει τον μοντέρνο χαρακτήρα του σπιτιού. Εδώ θα βρείτε τρία δωμάτια που μπορείτε να επιπλώσετε πλήρως σύμφωνα με τις ανάγκες σας. Ένα άλλο μπάνιο με καμπίνα ντους και φυσικό φως ολοκληρώνει την προσφορά. Τόσο το ισόγειο όσο και ο επάνω όροφος είναι εξοπλισμένοι με μονάδες κλιματισμού split για ψύξη και θέρμανση. Το υπόγειο προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο σε τέσσερα δωμάτια κελαριού. Το πέμπτο δωμάτιο, χάρη στα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την

οροφή, είναι πολύ φωτεινό και είναι κατάλληλο για χρήση ως δωμάτιο χόμπι, δωμάτιο επισκεπτών ή αυτόνομο διαμέρισμα. Διατίθεται επίσης ένα WC. Ο κήπος προσφέρει άφθονο χώρο για τους λάτρεις της κηπουρικής όλων των ηλικιών. Ένα μικρό βοηθητικό κτίριο παρέχει αποθηκευτικό χώρο για εργαλεία κηπουρικής ή παιχνίδια, και το όχημά σας μπορεί να σταθμεύσει στο προσαρτημένο γκαράζ. Το σπίτι υποβλήθηκε σε εκτεταμένες ανακαινίσεις το 2021, συμπεριλαμβανομένης επέκτασης στον επάνω όροφο και πλήρους θερμομόνωσης. Το ενσωματωμένο σύστημα KNX επιτρέπει τον έλεγχο του έξυπνου σπιτιού. Το σπίτι θερμαίνεται επί του παρόντος με πετρέλαιο. Διατίθεται προαιρετική σύνδεση φυσικού αερίου.

**Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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