

Otterberg

# Exklusive Villa in unverbaubarer Panoramalage

*VP azonosító: 26199015*



**VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 805 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Áttekintés

VP azonosító	26199015	Vételár	995.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 210 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2020	Az ingatlan állapota	Újszeru
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 33 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.03.2036
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	18.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)

VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Az ingatlan



**Carsten Cherdron**  
Geschäftsstelleninhaber  
Shop Homburg und Kaiserslautern

✉ carsten.cherdron@von-poll.com  
☎ 0631 41499890



## Ihre Immobilienspezialisten

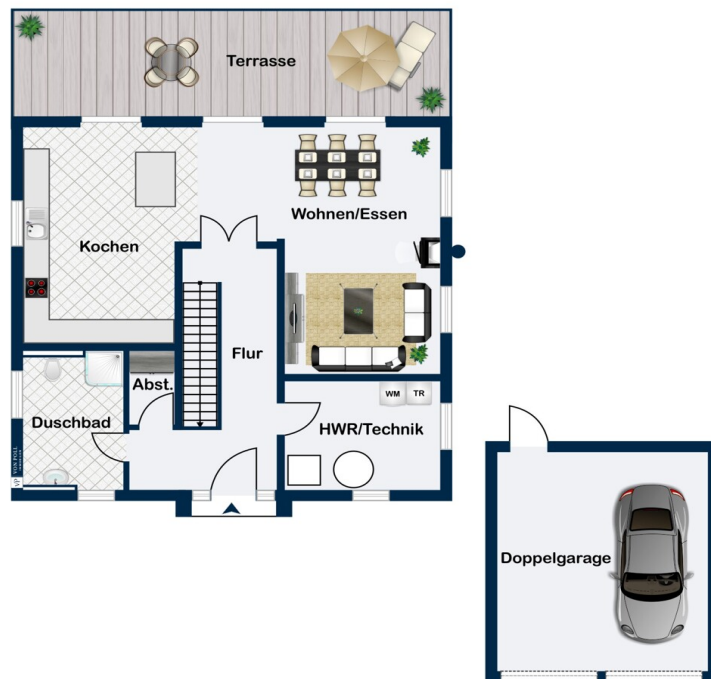
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

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

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

VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg**

## Az elso benyomás

Diese exklusive Villa wurde im Jahr 2020 in hochwertiger, massiver Bauweise fertiggestellt und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem ca. 802 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Beim Betreten eröffnet sich ein weitläufiger Dielenbereich, der durch einen hochwertigen Fliesenspiegel elegant akzentuiert wird. Von hier aus genießt man sofort den beeindruckenden Weitblick. Drei Meter hohe Decken verleihen allen Räumen ein unvergleichliches Raumgefühl und unterstreichen die Großzügigkeit dieser Villa.

Der Wohn- und Essbereich ist von hellen, weißen Farbtönen geprägt – weiße Parkettböden sowie stilvolle Sprossenelemente in den Fenstern schaffen ein elegantes Ambiente. Angrenzend befindet sich eine in Weiß gehaltene Landhausküche mit großzügiger Kochinsel, die den Mittelpunkt des Raumes bildet. Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein großzügiges Duschbad mit bodengleicher Dusche sowie einen separaten Garderobenbereich. Ein Hauswirtschaftsraum vervollständigt den funktionalen Teil dieser Ebene.

Die elegante, weiße Holztreppe führt in das Obergeschoss und setzt dort durch einen hochwertigen Teppichboden einen stilvollen Akzent, der ein Gefühl von Luxushotel vermittelt. Diese Ebene umfasst einen großzügigen Masterbereich mit Schiebetürelement, das den Zugang zum begehbaren Ankleidezimmer elegant integriert. Das Masterbad überzeugt mit einem fein abgestimmten Fliesenspiel, einer bodengleichen Dusche und einer freistehenden Badewanne – eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Luxus. Der Balkon im Dielenbereich bietet einen herrlichen Ausblick über die umliegenden Felder, der sowohl morgens als auch abends für unvergleichliche Lichtstimmungen sorgt. Ein weiteres Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Gästebereich.

Technisch überzeugt diese Immobilie als KfW-40-Niedrigenergiehaus mit Erdwärme, passiver Kühlung über die Fußbodenheizung und der Energieeffizienzklasse A+. Das hochwertige Biberschwanzdach setzt zusätzliche elegante Akzente. Der ebenerdige Gartenbereich mit Terrasse grenzt unmittelbar an die umliegenden Felder und bietet einen unverbaubaren Panoramaausblick sowie wunderschöne Lichtspiele. Eine Doppelgarage mit Torantrieb sowie eine 6.000-Liter-Zisterne runden das Angebot ab – ideal für repräsentatives Wohnen mit Privatsphäre.

Lassen Sie sich von dieser exklusiven Villa begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg**

## Részletes felszereltség

- Exklusíve Villa
- KfW-Effizienzhaus 40 (Niedrigenergiehaus)
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Passive Kühlung durch eine Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Drei Meter Deckenhöhe
- Weißer Parkettboden
- Weißes Flügeltürelement
- Sprossenfensterelemente
- Einbauküche (Schmidt)
- Holztreppe
- Elektrische Rollläden
- Masterbereich mit Ankleide
- Masterbad mit freistehender Badewanne und begehrter Dusche
- Allergikerfreundlicher Teppichboden
- Holzeingangstür
- Biberschwanzdach
- Garten
- Terrasse
- Zisterne (6.000 Liter)
- Doppelgarage
- Gartenhaus

**VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg**

## Minden a helyszínről

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 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.

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.

**VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26199015 - 67697 Otterberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carsten Cherdron

---

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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