

Otterstadt

# Stílusos, modernizált, tágas családi ház bungaló stílusban

VP azonosító: 25130041\_sl



Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Speyer



Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut

IM, 2023/1, 4.2023 Makler

HR F 01/23

GES. NR. 100/2023

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

VÉTELÁR: 1.195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 367,01 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 770 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

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

VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25130041_sl	Vételár	1.195.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 367,01 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1976		
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2023
		Az ingatlan állapota	Újszeru
		Hasznos terület	ca. 133 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	86.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.09.2035	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

**VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Az ingatlan

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

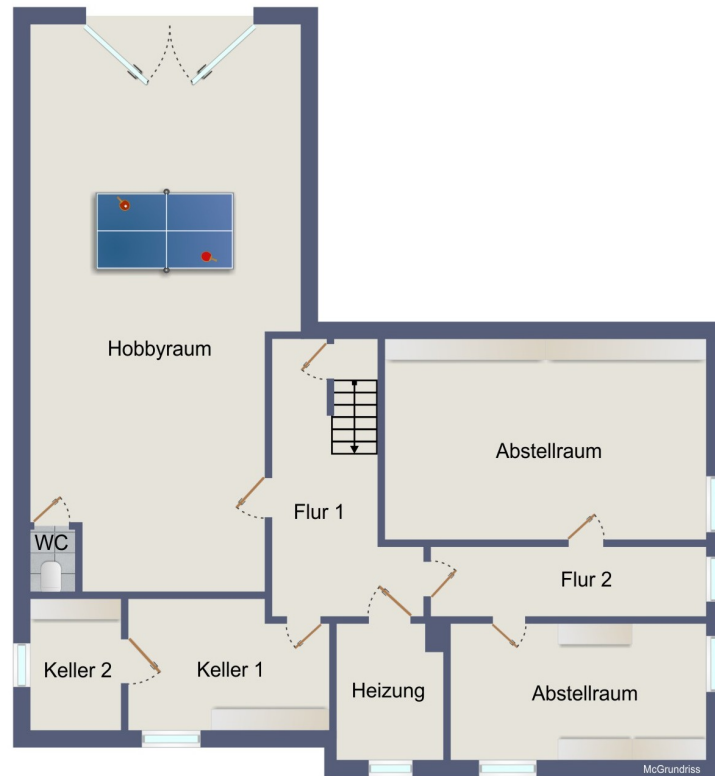
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Az első benyomás

Álmai otthona valóra válik ebben a stílusos, modernizált bungalóban Otterstadt kellemes és csendes lakóövezetében. Hét szoba, körülbelül 367 négyzetméternyi lakótérrel, rengeteg helyet kínál családjá számára. Néhány lépcsőfok vezet az elokerten át új otthonába, ahol egy eloszoba fogadja, különálló gardrób-szobával. A folyosóról a tágas és nyitott nappali-étkezőbe jutunk. Az elegáns, modern gépekkel felszerelt, asztalos által készített konyha a vételár része. Itt közösen fozhatnak, amit aztán a szomszédos étkezőben fogyaszthatnak el, kilátással a környező zöld környezetre. A padlótól a mennyezetig érő ablakok és a nagyméretű csempék elegáns jelleget kölcsönöznek a nappalinak, míg a kandalló hideg napokon otthonos meleget biztosít. Innen a részben fedett teraszra is ki lehet jutni, ahol napsütéses napokon reggelizhet. Szintén a földszinten található a fő hálószoba a hozzá tartozó gardrób-szobával. A szemközti fürdőszoba ötvözi a kényelmet és a stílust: a zuhanykabin és a szabadon álló kád mindent kínál, amire szüksége van a pihentető, spa-szerű pillanatokhoz. Ezen a szinten egy dolgozószoba, egy vendég WC és egy tárolóhelyiség teszi teljessé az elrendezést. A felső emeletre egy elegáns, lebegő márványlépcsőn keresztül juthatunk fel, üvegtorlással, amely kiemeli a ház modern jellegét. Itt három szobát találunk, amelyeket teljesen az igényeink szerint berendezhetünk. Egy másik fürdőszoba zuhanyzóval és természetes fényvel teszi teljessé a kínálatot. Mind a földszint, mind az emelet split klímaberendezésekkel van felszerelve a hűtés és a fűtés érdekében. Az alagsorban négy pincehelyiségben bőséges tárolóhelyiség található. Az ötödik szoba a padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően nagyon világos, és hobbiszobaként, vendégszobaként vagy önálló lakásként is alkalmas. WC is rendelkezésre áll. A kert rengeteg helyet kínál minden korosztályú kertészkedő számára. Egy kis melléképületben kerti szerszámok vagy játékok tárolhatók, a járművet pedig a hozzá tartozó tandem garázsban lehet parkolni. A ház 2021-ben átfogó felújításon esett át, beleértve az emelet bővítését és a teljes hőszigetelést. Az integrált KNX

rendszer lehetővé teszi az okosotthon-vezérlést. A ház futése jelenleg olajjal történik; opcionálisan gázcsatlakozás is rendelkezésre áll.

**VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25130041\_sl - 67166 Otterstadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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