

Otterstadt

stilvolles und großzügiges Einfamilienhaus im Bungalowstil

Codice oggetto: 25130041_sl



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 367 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 770 m²

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25130041_sl
Superficie netta	ca. 367 m ²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 133 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	86.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

La proprietà



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

La proprietà



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

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

La proprietà

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

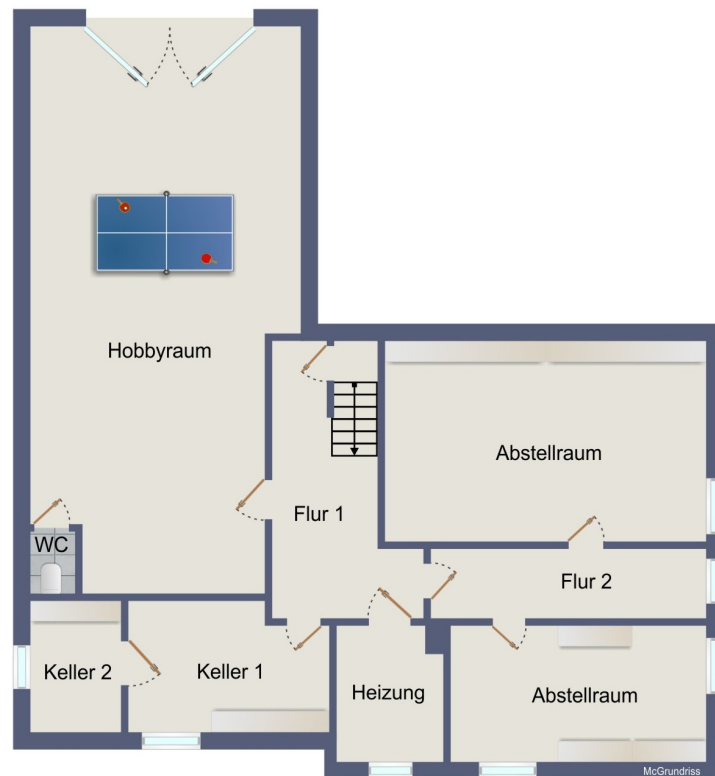
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

Una prima impressione

Ihr persönlicher Wohntraum erfüllt sich in diesem stilvollen, modernisierten Bungalow in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Otterstadt. Sieben Zimmer, verteilt auf ca. 367m² 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.

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25130041_sl - 67166 Otterstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com