

Otterstadt

## Elegante casa indipendente modernizzata con molto spazio in stile bungalow

*Codice oggetto: 25130041\_sl*

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 367,01 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 770 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25130041\_si - 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	Prezzo d'acquisto	1.195.000 EUR
Superficie netta	ca. 367,01 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Bagni	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	1976	Superficie linda	ca. 133 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25130041\_si - 67166 Otterstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	86.30 kWh/m <sup>2</sup> a
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\_si - 67166 Otterstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25130041\_si - 67166 Otterstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25130041\_si - 67166 Otterstadt

## La proprietà



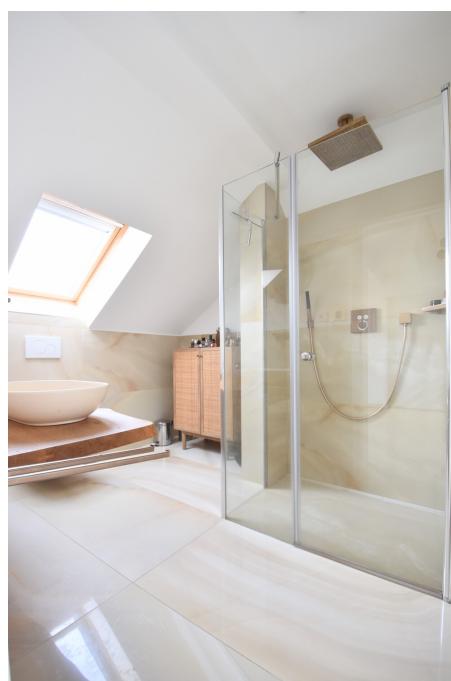
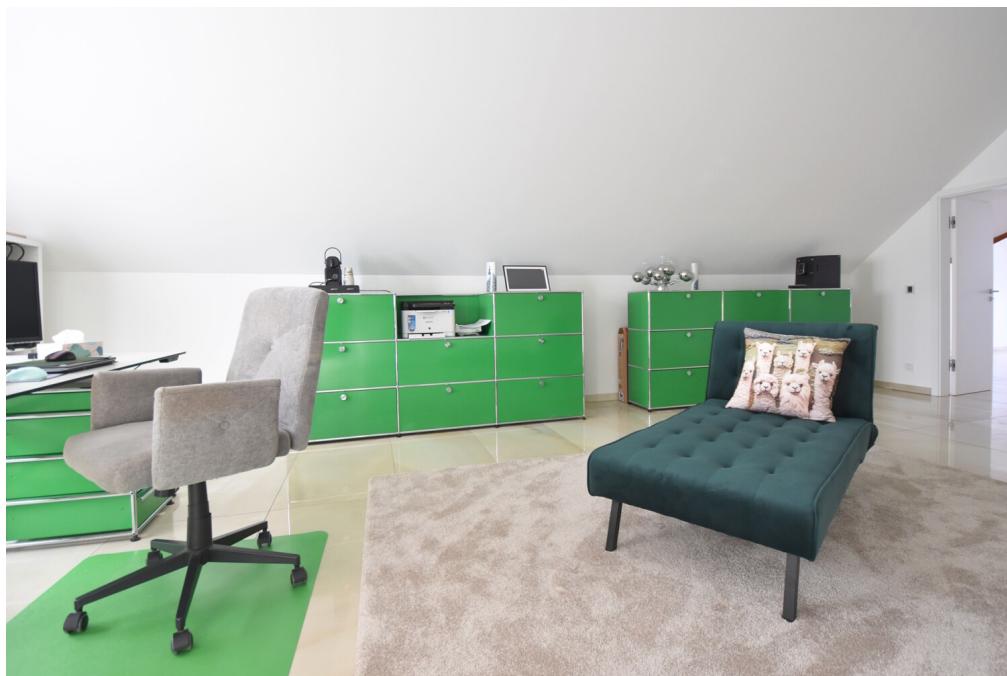
Codice oggetto: 25130041\_si - 67166 Otterstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25130041\_si - 67166 Otterstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25130041\_si - 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](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

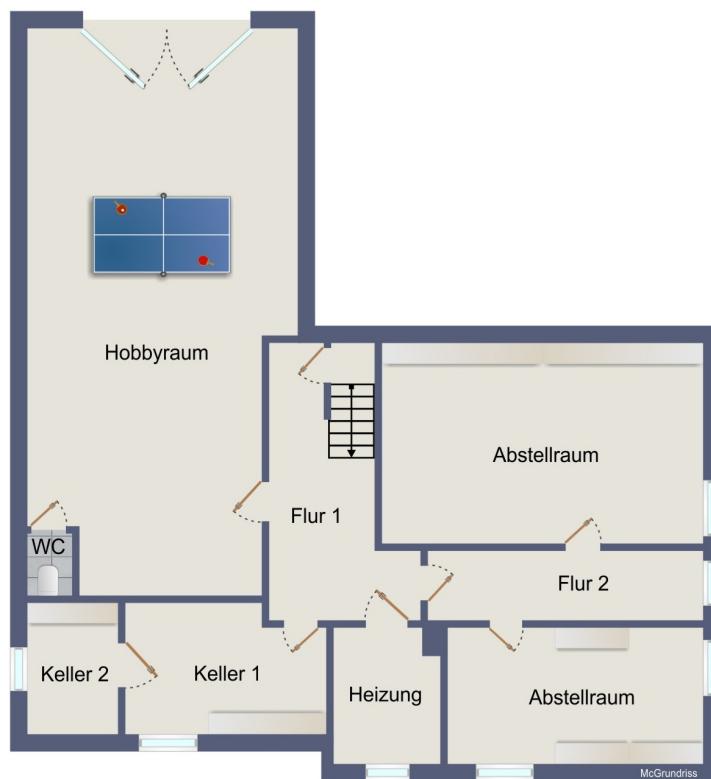
HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 25130041\_si - 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\_si - 67166 Otterstadt

## Una prima impressione

La casa dei vostri sogni diventa realtà in questo elegante bungalow modernizzato, situato in una piacevole e tranquilla zona residenziale di Otterstadt. Sette stanze, distribuite su circa 367 metri quadrati di superficie abitabile, offrono ampio spazio per la vostra famiglia. Pochi gradini conducono, oltre il giardino anteriore, alla vostra nuova casa, dove sarete accolti da un ingresso con zona guardaroba separata. Il corridoio conduce all'ampia zona giorno e pranzo open space. L'elegante cucina componibile, dotata di elettrodomestici moderni, è stata realizzata su misura da un falegname ed è inclusa nel prezzo di acquisto. Qui potrete preparare i pasti insieme, che potrete poi gustare nell'adiacente sala da pranzo con vista sul verde circostante. Le finestre a tutta altezza e le piastrelle di grande formato conferiscono al soggiorno un carattere elegante, mentre il camino aperto offre un piacevole tepore nelle giornate fredde. Da qui si accede anche alla terrazza parzialmente coperta, dove potrete gustare la colazione nelle giornate di sole. Al piano terra si trova anche la camera da letto principale con cabina armadio adiacente. Il bagno di fronte coniuga comfort e stile: una cabina doccia e una vasca da bagno freestanding offrono tutto il necessario per rilassanti momenti da spa. Uno studio, un bagno per gli ospiti e un ripostiglio completano la disposizione di questo piano. Il piano superiore è raggiungibile tramite un'elegante scala sospesa in marmo con balaustra in vetro, che sottolinea il carattere moderno della casa. Qui troverete tre stanze che potrete arredare completamente in base alle vostre esigenze. Un altro bagno con cabina doccia e luce naturale completa l'offerta. Sia il piano terra che quello superiore sono dotati di unità di aria condizionata split per il raffreddamento e il riscaldamento. Il seminterrato offre ampio spazio di stoccaggio in quattro cantine. La quinta stanza, grazie alle finestre a tutta altezza, è molto luminosa ed è adatta ad essere utilizzata come sala hobby, camera per gli ospiti o appartamento indipendente. È disponibile anche un bagno. Il giardino offre ampio spazio per gli amanti del giardinaggio di tutte le età. Una piccola dependance offre spazio per attrezzi da giardinaggio o giocattoli, e il vostro veicolo può essere parcheggiato nel garage doppio annesso. La casa è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione nel 2021, che hanno incluso un ampliamento al piano superiore e un isolamento termico completo. Il sistema KNX integrato consente la gestione domotica. Attualmente la casa è riscaldata a gasolio; è disponibile un allacciamento opzionale al gas.

Codice oggetto: 25130041\_si - 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 3,20m 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
- Klimaanlagen (Luft-Luft-Wärmepumpen) zum Kühlen und Heizen
- KNX Gebäudemanagement
- optionaler Gasanschluss im Haus vorhanden
- Vollwärmeschutz auf der Außenfassade
- Fußbodenheizung

**Codice oggetto: 25130041\_si - 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 ausgebauten 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 verschiedenen 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\_si - 67166 Otterstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25130041\_si - 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](mailto:speyer@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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