

Otterberg

# Einzigartig und stilvoll: Willkommen in Ihrem Traumzu Hause der Extraklasse!

CODE DU BIEN: 24199020



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

SURFACE HABITABLE: ca. 245 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 670 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24199020
Surface habitable	ca. 245 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	24.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.09.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®

**Carsten Cherdron**  
Geschäftstelleninhaber VON POLL IMMOBILIEN  
Homburg und Kaiserslautern  
Sachverständiger Immobilienbewertung (WertCert®)

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

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

T.: 0631 - 414 99 89 0

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

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

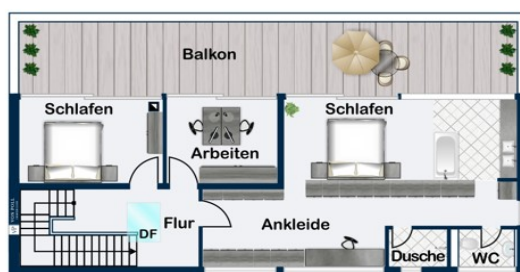
CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## Plans d'étage



Erdgeschoss





Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## Une première impression

Beim Betreten dieser im Jahr 2023 erbauten Villa eröffnet sich ein Wohnkonzept der Extraklasse auf ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Villa empfängt Sie mit einem Eingangsbereich, der nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet ist und über eine modern designte Garderobe mit integrierter Sitzgelegenheit verfügt. Der Wohn- und Essbereich präsentiert sich als das Herzstück des Erdgeschosses und besticht durch einen integrierten Kaminofen, der als stilvolle Raumtrennung zwischen Wohn- und Essbereich fungiert und von einem durchgehenden vollwertigen Designboden geprägt ist. Die gesamte Rückfront des Hauses wird von qualitativ erstklassigen schiebbaren Aluminiumfenstern eingenommen, die für eine Flut an natürlichem Licht sorgen und nahtlos den Innen- und Außenbereich miteinander verbinden. Die anthrazitfarbene Küche setzt ein weiteres Highlight in diesem Raum. Sie fügt sich nahtlos in das moderne Design ein und überzeugt nicht nur durch ihre Ästhetik, sondern auch durch die hochwertigen Gaggenau-Geräte sowie den innovativen Bora Abzug. An die Küche angeschlossen befinden sich ein Vorratsraum sowie ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage. Zudem wird das Erdgeschoss durch einen weiteren Raum vervollständigt – ein Duschbad, das mit einer begehbaren Dusche gestaltet ist. Insgesamt präsentiert sich das Erdgeschoss dieser Villa als eine perfekte Symbiose aus moderner Eleganz, durchdachter Funktionalität und hochwertiger Ausstattung. Im Obergeschoss angekommen beeindruckt der Flur nicht nur durch seine Deckenhöhe, die bis unter das Dach reicht, sondern auch durch integrierte Lichtquellen entlang des Treppenaufgangs, die am Abend für eine zauberhafte Atmosphäre sorgen. Dieses architektonische Detail verleiht dem gesamten Obergeschoss eine besondere Eleganz. Ein weiteres Highlight ist das außergewöhnliche Schlafzimmer mit freistehender Badewanne und Masterbad, das elegant in die Raumgestaltung integriert ist. Der offene Kleiderschrank mit Einbauschränken entlang der gesamten Raumlänge ist nicht nur äußerst funktional, sondern setzt auch einen beeindruckenden Akzent im Raum. Ein großzügiger Balkon über die komplette Außenfront eröffnet die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen. Neben dem luxuriösen Schlafzimmer im Obergeschoss dieser Villa besticht diese Etage mit zwei weiteren Zimmern, die ebenfalls mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind. Ob als geräumiges Büro für konzentriertes Arbeiten oder als behagliches Kinderzimmer – die Flexibilität dieser Räume ermöglicht es, sich den individuellen Bedürfnissen anzupassen. Der großzügige Außenbereich dieser Villa erstreckt sich über ca. 670 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und bietet eine exklusive Oase der Entspannung unter freiem Himmel. Die Beheizung des Außenpools ermöglicht auch an kühleren Tagen ein angenehmes Baderlebnis, wodurch der Außenbereich zu einem ganzjährigen Rückzugsort wird. Die

angrenzende, geräumige Terrasse lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und sich im Freien aufzuhalten. Lassen Sie sich von dieser exklusiven Villa verzaubern und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom stilvollen Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## Détails des commodités

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 21,45 kWp
- Energiespeicher 10 KW
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wallbox
- Loxone Smart-Home-Bussystem
- lichtdurchflutete Räume mit 3-fach Aluminiumfenstern
- hochwertige Einbauküche
- Gaggenau Backofen und Dampfgarer
- Bora Kochfeldabzug
- maßangefertigte Einbauschränke
- Delta Light Einbauleuchten
- hochwertiger vollflächiger Designboden
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- großzügiges Elternschlafzimmer mit freistehender Wanne und Masterbad
- Kaminofen mit Gaszufuhrsteuerung
- beheizbarer Außenpool
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Doppelgarage

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## Tout sur l'emplacement

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 Infrastruktur der Stadt beinhaltet eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, angefangen bei Supermärkten bis hin zu verschiedenen Geschäften, die den täglichen Bedarf abdecken. Diese Vielfalt ermöglicht eine bequeme und unkomplizierte Versorgung der Einwohner. 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. Die Einwohner von Otterberg können zudem auf eine solide medizinische Versorgung zählen. Arztpraxen und Apotheken in der Stadt gewährleisten die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung. 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.

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 24.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODE DU BIEN: 24199020 - 67697 Otterberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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