

Oschersleben

# Stadtvilla mit exklusiver Eleganz und zeitloser Ausstattung

CODICE OGGETTO: 25156011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.340 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

- 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: 25156011 - 39387 Oschersleben

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25156011	Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1924	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.01.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



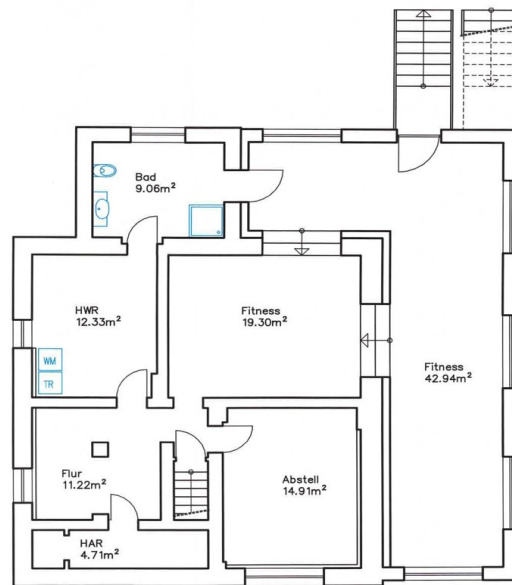
CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## La proprietà



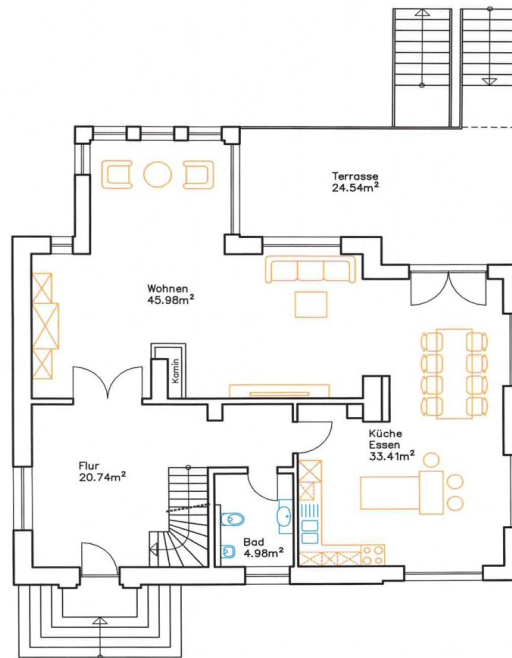
CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## Planimetrie

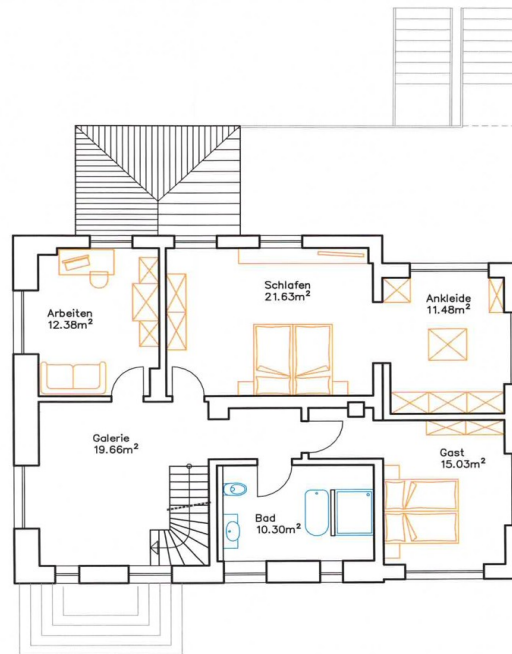


### KELLER

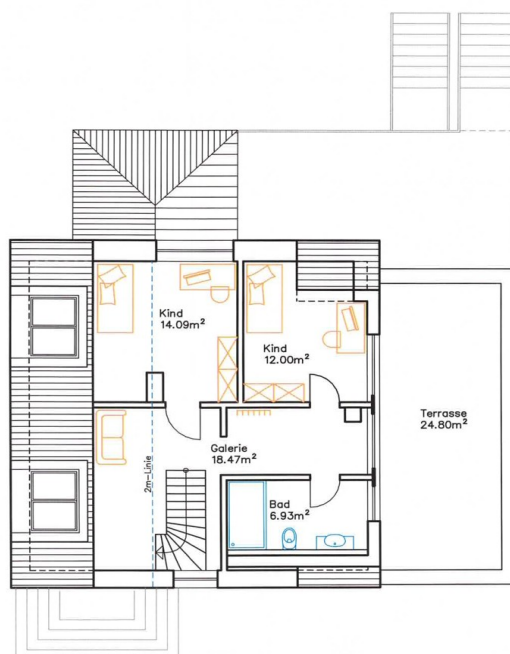
Wohnhaus in Oschersleben

**ERDGESCHOSS**

Wohnhaus in Oschersleben

**OBERGESCHOSS**

Wohnhaus in Oschersleben



## DACHGESCHOSS

Wohnhaus in Oschersleben

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: 25156011 - 39387 Oschersleben**

## Una prima impressione

Stadtvilla mit exklusiver Ausstattung und modernster Technik Dieses exklusive Stadtvilla bietet auf einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1340 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Die im Jahr 1924 erbaute Immobilie wurde 2018 vollständig modernisiert und präsentiert sich in einem erstklassigen, modernisierten Zustand. Dabei wurden sämtliche Aspekte einer umfassenden Sanierung berücksichtigt, wie etwa die Erneuerung der Fenster, das Dach sowie der Anbau. Die Ausstattung ist von gehobener Qualität und verspricht ein komfortables Wohnerlebnis. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer und 4 stilvoll ausgestattete Badezimmer. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine angenehme Wärme und unterstreicht den modernen Wohnkomfort. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten von Miele, darunter einem Herd, einem Dampfgarer und einem Weinkühlschrank, ausgestattet und bietet mit ihrer Kücheninsel viel Platz für kulinarische Kreationen. Besonders hervorzuheben ist die freistehende Designer-Badewanne von victoria+albert, die in einem der Badezimmer einen besonderen Akzent setzt. Hochwertige Maßanfertigungen wie Ganzglastüren tragen zum exklusiven Ambiente bei. Ein Kamin lädt in der kühleren Jahreszeit zu gemütlichen Stunden ein, während das Smart Home System von Busch-Jaeger mit einem BUS-System für eine flexible Steuerung von Licht, Heizung und Sicherheitstechnik sorgt. Der Außenbereich steht dem Inneren des Hauses in nichts nach. Der 8x4 Meter große Pool mit Salzelektrolyseanlage, Gegenstromanlage und Wasserspiel sorgt für Abkühlung und Entspannung. Mit der elektrischen Poolabdeckung ist Sicherheit garantiert. Ein Poolhaus bietet zusätzlichen Komfort, und die Wärmepumpe sorgt für eine effiziente Beheizung des Wassers. Der liebevoll angelegte Garten mit Gewächshaus, Grillplatz und einem eigenen Brunnen lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung. Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen einen Zentralstaubsauger auf jeder Etage und einen Wäscheschacht, die den Alltag erleichtern. Die Terrassenheizstrahler und der elektronische Sonnenschutz erweitern den Wohnraum bei jedem Wetter nach draußen. Alu Außenjalousien bieten Schutz und Privatsphäre. Auch die Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln und die Zinkblechverkleidung im Gaubenbereich zeugen von der hohen Bauqualität. Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus sind, das sowohl moderne Ausstattung als auch geschmackvolle Architektur vereint, dann bietet dieses Einfamilienhaus das ideale Umfeld. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Komfort dieser Immobilie.

CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## Dettagli dei servizi

- + Einbauküche ( inkl. Miele Herd, Miele Dampfgerar, Weinkühlschrank)
- + Kücheninsel
- + freistehende, designer Badewanne von victoria+albert
- + masgefertigte Ganzglastüren
- + Zentralstaubsauger in jeder Etage
- + Wäscheschacht
- + Kamin
- + Smart Home von Busch-Jaeger
- + Bus System
- + Terrassenheizstrahler
- + elektr. Sonnenschutz
- + Alu Aussenjalousien
- + 8x 4m Pool auf Salzelektrolyseanlage
- + Gegenstromanlage
- + Wasserspiel
- + elektr. Poolabdeckung
- + Poolhaus
- + Wärmepumpe
- + Gewächshaus
- + Grillplatz
- + Brunnen
- + Biberschwanzbedachung
- + Gaubenbereich- Zinkblechverkleidung
- + 1 Doppelgarage
- + 1 Garage
- + 4 Stellplätze im Aussenbereich



**CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben**

## Tutto sulla posizione

Oschersleben ist mit 19885 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, von Schulen über Banken bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten ist alles zentral gelegen. Die Stadt liegt inmitten der Magdeburger Börde. Bekannt wurde Oschersleben durch die 1997 erbaute Motorsport Arena Oschersleben. Auf dieser Rennstrecke wurden schon viele nationale und internationale Rennen ausgetragen. Diese einzigartige Immobilie liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße. Die Autobahnen A2 und A14 sind jeweils nur 30 Autominuten entfernt.

**CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25156011 - 39387 Oschersleben

## Partner di contatto

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

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A Magdeburgo  
E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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