

Osloß

# WINKELBUNGALOW IM DORNRÖSCHENSCHLAF - AUF EIGENTUMSGRUNDSTÜCK, MIT VOLLKELLER

Objektnummer: 26123029



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.007 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Auf einen Blick

Objektnummer	26123029	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	192.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Die Immobilie



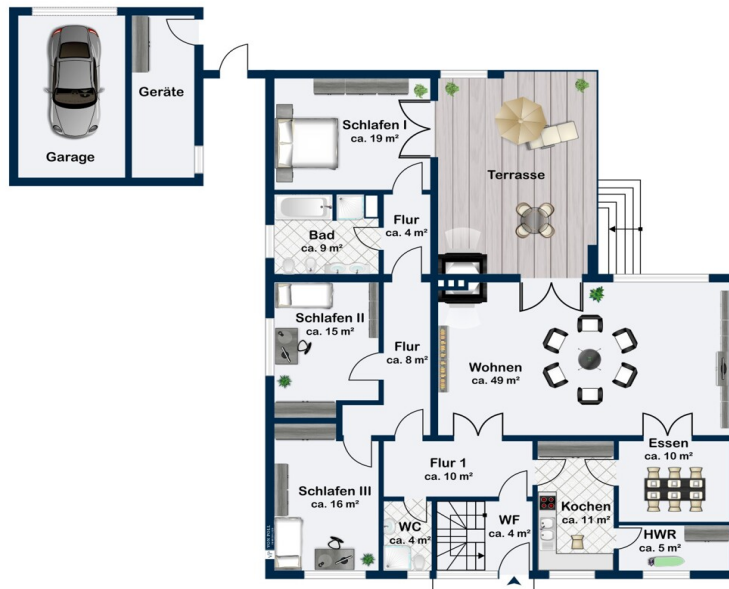
Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

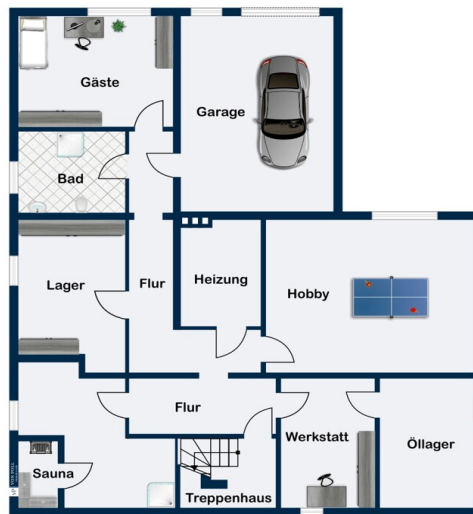
## Die Immobilie



Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß**

## **Ein erster Eindruck**

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Dieser im Jahr 1973 in solider Massivbauweise errichtete Winkelbungalow vereint zeitlose Eleganz mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 167 m<sup>2</sup>, die pure Geborgenheit ausstrahlt.**

**Schon beim Betreten spürt man die durchdachte Raumaufteilung: Der Schlafbereich ist klar vom Wohnbereich getrennt, was Ihnen maximale Privatsphäre garantiert. Die einzelnen Schlafzimmer präsentieren sich als helle und großzügige Rückzugsorte mit gemütlicher Atmosphäre.**

**Das Herzstück des Hauses ist der geräumige Wohnbereich, der sich auch leicht in einen Gästebereich und einen etwas privateren Wohlfühlbereich mit Kamin unterteilen lässt. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse mit Außenkamin.**

**Für optimalen Komfort im Alltag sorgen zwei Vollbäder sowie ein separates Gäste-Vollbad.**

**Ein weiterer Schatz verbirgt sich über den Köpfen: Der Spitzboden bietet nicht nur praktischen Stauraum, sondern auch das Potenzial weiter ausgebaut und genutzt zu werden.**

**Beeindruckend ist auch das Souterrain, das Dank vollwertiger Fenster, Heizkörper und dem Badezimmer echte Wohnraumqualität bietet: ob als separater Gäste- oder Arbeitsbereich, zum Feiern oder zum Sport treiben.**

**Ein weiteres Highlight ist der Außenbereich: Das 1.007 m<sup>2</sup> große Grundstück präsentiert sich als grüne Oase der Ruhe mit Platz zur Entfaltung und Entspannung.**

**Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei separate Garagen und Stellplätze direkt am Haus bereit.**

**Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß**

## **Ausstattung und Details**

- + **Ruhige, gepflegte Wohngegend**
  - + **Großes Eigentumsgrundstück**
  - + **Großzügige Wohnaufteilung**
  - + **Helle Wohnräume**
  - + **Drei Vollbäder**
  - + **Einbauküche**
  - + **Hauswirtschaftsraum**
  - + **Parkettboden**
  - + **Jalousien, z.T. elektrisch**
  - + **Vollkeller, mit z.T. Wohnraumqualität**
  - + **Elektrische Sauna mit separater Dusche**
  - + **Terrasse teilweise überdacht und mit elektrischer Markise**
  - + **Außenkamin**
  - + **Zwei Garagen**
  - + **Glasfaser im Haus**
  - + **Begehbarer Spitzboden**
  - ... u.v.m. ...
- Modernisierungen:**
- + **2012 Heizung**
  - + **1997 Dachaufstockung**

**Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß**

## **Alles zum Standort**

### **Makrolage**

Die beschauliche Gemeinde Osloß mit ihren 2.195 Einwohnern ist der ideale Heimathafen für Jung und Alt. Hier wohnen Sie entspannt, ohne auf die Vorzüge der umliegenden größeren Städte verzichten zu müssen. Durch die direkte Nähe zur Bundesstraße 188 ist die Anbindung hervorragend: Die Innenstadt Wolfsburg und das Volkswagen-Werk sind in nur wenigen Autominuten erreichbar und auch die Kreisstadt Gifhorn liegt praktisch direkt vor der Haustür. Diese strategisch erstklassige Lage macht den charmanten Wohnort besonders bei Pendlern und Familien begehrt.

Gleichzeitig liegt das idyllische Aller-Urstromtal direkt vor der Haustür und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert im Grünen.

### **Mikrolage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend. Die Nachbarschaft ist mit gepflegten Häusern und freundlichem Miteinander geprägt. Wichtige Einrichtungen wie Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell im benachbarten Weyhausen zu erreichen.

**Objektnummer: 26123029 - 38557 Osloß**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

**Tel.: +49 5361 - 89 12 284**

**E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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