

Osloß

# WINKELBUNGALOW IM DORNRÖSCHENSCHLAF - AUF EIGENTUMSGRUNDSTÜCK, MIT VOLLKELLER

CODE DU BIEN: 26123029



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.007 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß**

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

**CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß**

## En un coup d'œil

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| CODE DU BIEN          | <b>26123029</b>              |
| Surface habitable     | <b>ca. 167 m<sup>2</sup></b> |
| Pièces                | <b>4</b>                     |
| Chambres à coucher    | <b>3</b>                     |
| Salles de bains       | <b>3</b>                     |
| Année de construction | <b>1973</b>                  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | <b>399.000 EUR</b>  |
| Type de bien                 | <b>Maison individuelle</b>  |
| Commission pour le locataire | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>          |
| État de la propriété         | <b>Bon état</b>   |
| Technique de construction    | <b>massif</b>   |
| Aménagement                  | <b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b> |

**CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß**

## Informations énergétiques

|  |                             |   |                               |
|--|-----------------------------|---|-------------------------------|
| Type de chauffage                          | <b>Chauffage centralisé</b> | Certification énergétique                             | <b>Diagnostic énergétique</b> |
| Chauffage                                  | <b>Huile</b>                | Consommation d'énergie                                | <b>192.30 kWh/m²a</b>         |
| Certification énergétique valable jusqu'au | <b>18.06.2036</b>           | Classement énergétique                                | <b>F</b>                      |
| Source d'alimentation                      | <b>Combustible liquide</b>  | Année de construction selon le certificat énergétique | <b>1973</b>                   |

CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

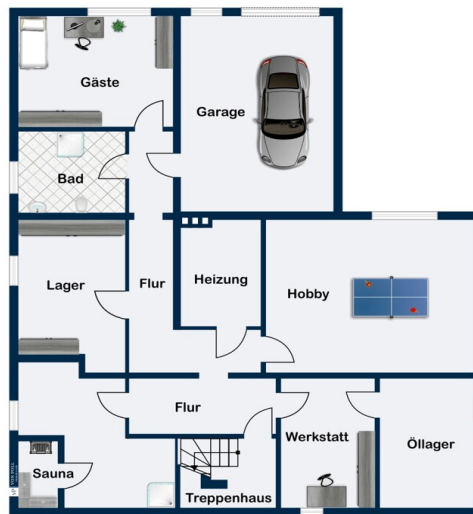
## La propriété



CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß

# Plans d'étage





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: 26123029 - 38557 Osloß**

## **Une première impression**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß**

## **Détails des commodités**

- + **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**

**CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß**

## **Tout sur l'emplacement**

### **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.

**CODE DU BIEN: 26123029 - 38557 Osloß**

## Contact

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

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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