

Oschersleben

## Villa in città dall'eleganza esclusiva e dalle caratteristiche senza tempo

**Codice oggetto: 25156011**



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**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 / Riqualificazione	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



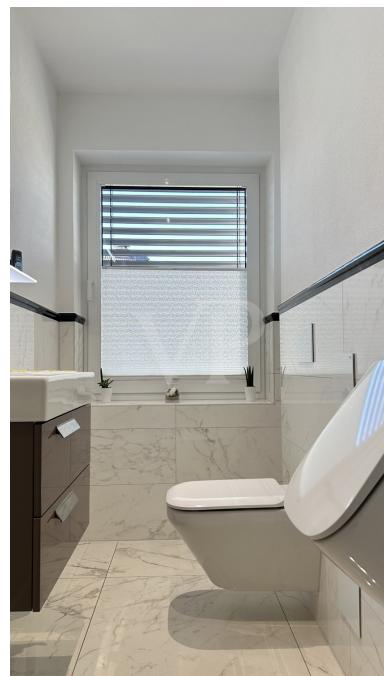
Codice oggetto: 25156011 - 39387 Oschersleben

## 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

## La proprietà



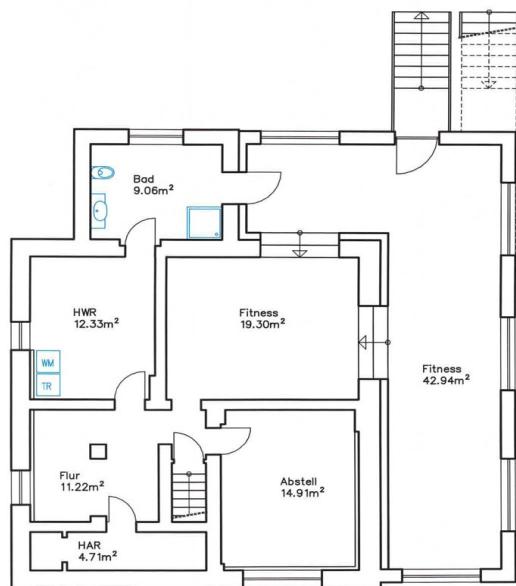
Codice oggetto: 25156011 - 39387 Oschersleben

## 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

Villetta a schiera con finiture esclusive e tecnologia all'avanguardia. Questa esclusiva villetta a schiera offre tutto ciò che si desidera su circa 250 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 1340 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1924, la proprietà è stata completamente ristrutturata nel 2018 e si presenta in condizioni di prima classe. Sono stati presi in considerazione tutti gli aspetti di una ristrutturazione completa, tra cui la sostituzione delle finestre, del tetto e un ampliamento. Gli infissi e gli accessori di alta qualità promettono un'esperienza abitativa confortevole. La casa dispone di un totale di sei stanze, tra cui quattro ampie camere da letto e quattro bagni elegantemente arredati. Il riscaldamento a pavimento fornisce un piacevole calore in tutti gli ambienti e sottolinea il comfort abitativo moderno. La cucina componibile è dotata di elettrodomestici Miele di alta gamma, tra cui un piano cottura, un forno a vapore e un frigorifero per il vino, e la sua isola offre ampio spazio per le creazioni culinarie. Un punto forte è la vasca da bagno di design freestanding di Victoria+Albert, che aggiunge un tocco speciale a uno dei bagni. Dettagli di alta qualità e realizzati su misura, come le porte interamente in vetro, contribuiscono a creare un'atmosfera esclusiva. Un camino invita a trascorrere serate accoglienti nei mesi più freddi, mentre il sistema di domotica Busch-Jaeger con il suo sistema BUS offre un controllo flessibile di illuminazione, riscaldamento e sicurezza. L'area esterna è altrettanto impressionante quanto l'interno. La piscina di 8x4 metri con sistema di elettrolisi salina, sistema di nuoto controcorrente e giochi d'acqua offre refrigerio e relax. Una copertura elettrica per la piscina garantisce la sicurezza. Una pool house offre ulteriore comfort e una pompa di calore riscalda l'acqua in modo efficiente. Il giardino curato con serra, area barbecue e pozzo privato invita a soffermarsi e offre una varietà di possibilità di design. Ulteriori caratteristiche includono un sistema di aspirazione centralizzato su ogni piano e uno scivolo per la biancheria, che semplificano la vita quotidiana. Stufe da esterno e tende da sole elettroniche estendono lo spazio abitativo all'aperto in qualsiasi condizione atmosferica. Le persiane esterne in alluminio garantiscono protezione e privacy. Anche le tegole e il rivestimento in zinco degli abbaini attestano l'elevata qualità costruttiva. Se cercate una casa che unisca comfort moderni e un'architettura di buon gusto, questa casa indipendente è la soluzione ideale. Fissate un appuntamento per visionarla e constatate di persona la qualità e il comfort di questa proprietà.

Codice oggetto: 25156011 - 39387 Oschersleben

## Dettagli dei servizi

- + Einbauküche ( inkl. Miele Herd, Miele Dampfgarer, Weinkühlscrank)
- + 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 Aussenjalusien
- + 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25156011 - 39387 Oschersleben

## Partner di contatto

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

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg

Tel.: +49 391 - 50 38 018 0

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

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

---

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