

Osloß

# WINKELBUNGALOW IM DORNRÖSCHENSCHLAF - AUF EIGENTUMSGRUNDSTÜCK, MIT VOLLKELLER

*Número da propriedade: 26123049*



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

**PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 167 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.007 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß**

## Numa vista geral

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Número da propriedade | 26123049               |
| Área                  | ca. 167 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 4                      |
| Quartos               | 3                      |
| Casas de banho        | 3                      |
| Ano de construção     | 1973                   |

|                             |                                                                                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 345.000 EUR                                                                        |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                         |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                             |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 192.30 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 18.06.2036          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1973                     |



Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## O imóvel





Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## O imóvel





Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## O imóvel





Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## O imóvel





Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## O imóvel





Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## O imóvel





Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## O imóvel





Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## O imóvel



Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## O imóvel

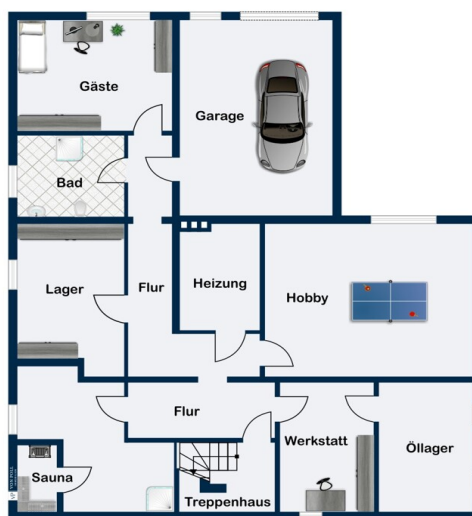




Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



**Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß**

## **Detalhes do equipamento**

- + 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



**Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß**

## **Tudo sobre a localização**

### **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.

**Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß**

## Outras informações

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26123049 - 38557 Osloß**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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