Oschersleben

# Stadtvilla mit exklusiver Eleganz und zeitloser Ausstattung

***CODE DU BIEN: 25156011***

**PRIX D'ACHAT:** 950.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 250 $m^2$ • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.340 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**


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

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25156011 |
| Surface habitable | ca. 250 m² |
| Type de toiture | Toit à la Mansart |
| Pièces | 6 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 1924 |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 950.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2018 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz naturel léger |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 16.01.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 103.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2018 |

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

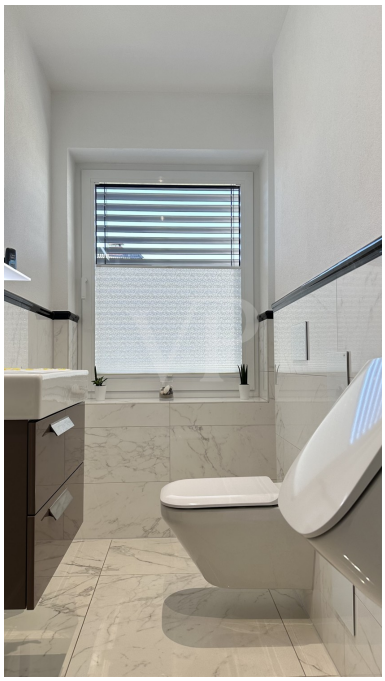
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

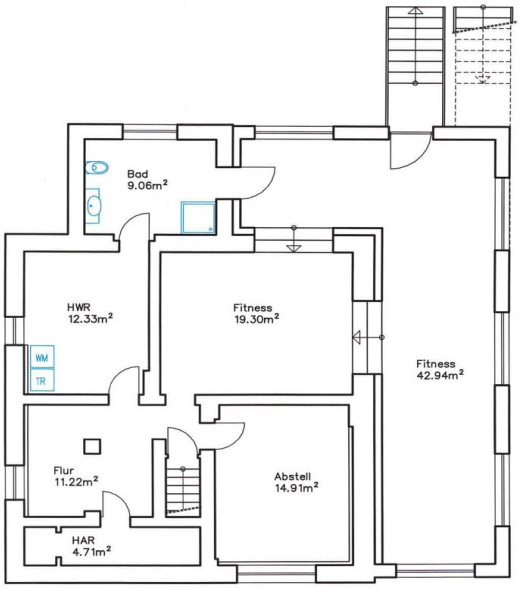
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# La propriété

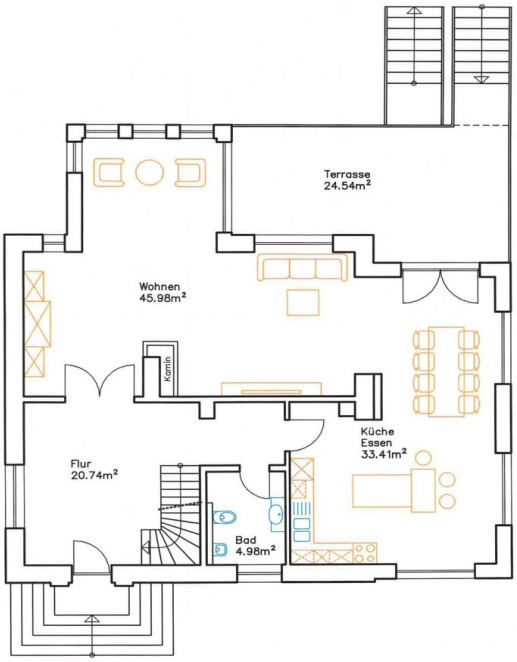
**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# Plans d'étage



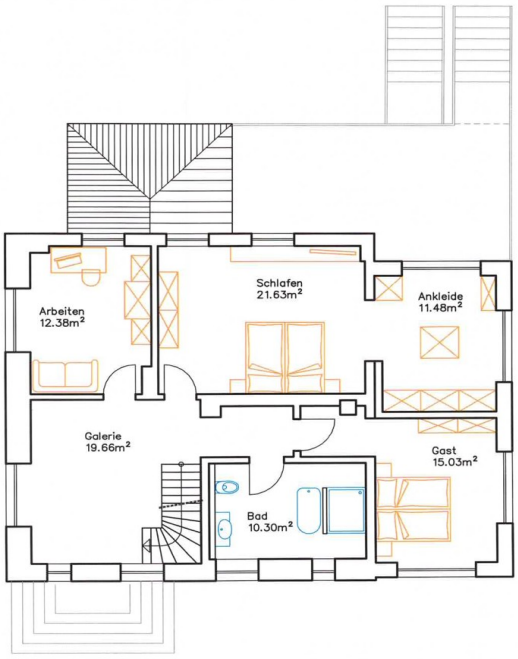

KELLER

Wohnhaus in Oschersleben




ERDGESCHOSS

Wohnhaus in Oschersleben




OBERGESCHOSS

Wohnhaus in Oschersleben

DACHGESCHOSS

Wohnhaus in Oschersleben

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: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# Une première impression

Stadtvilla mit exklusiver Ausstattung und modernster Technik

Dieses exklusive Stadtvilla bietet auf einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1340 m² 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.

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# Détails des commodités

+ 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

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODE DU BIEN: 25156011 - 39387 Oschersleben**

# Contact

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

Heike Hoffmann

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 - 50 38 018 0
E-Mail: magdeburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com