

## Einfamilienhaus in Rosengarten - Ehestorf

**Perfekte Balance zwischen beruflichem  
und privatem Leben oder  
Mehrgenerationengreifendes Wohnen**



Objekt-Nr. DC-NOR6007

### Einfamilienhaus

Verkauf: **0 €**

Ansprechpartner:  
Marc-Alexander Wünsche  
Telefon: 0171 6290024  
Mobil: 0171 6290024

21224 Rosengarten - Ehestorf  
Niedersachsen

Baujahr	1970	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	1.735,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	11,50	Garagen	3
Wohnfläche	355,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Nutzfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- \_einzigartige Mikro- und Makrolage
- \_perfekte Balance zwischen beruflichem und privatem Leben oder Mehrgenerationsgreifendes Wohnen
- \_erbaut 1970
- \_Wohnfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> auf 4 Etagen
- \_Zusätzlich ca. 109 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \_ca. 1.735 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- \_konventionell, lichtdurchflutet,
- \_durchdachte Zweckmäßigkeit, vielseitig nutzbar
- \_alle Optionen zum Verweilen in der Natur

## Ausstattung

- \_Massivbauweise
- \_klare Konturen mit viel Glas
- \_Dachgeschoss um die 2000 aufgebaut
- \_Bodenfliesen, Schiefer, Laminat oder Teppich
- \_viele Stilelemente aus dem Baujahr erhalten
- \_Einbauschränke
- \_Kinder bzw. Elterntrakt
- \_Gäste-WC
- \_Voll- und Duschbäder
- \_Garage mit drei Stellplätzen
- \_drei bis vier Außenstellplätze
- \_Ölheizung

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Gäste-WC

## Lage

- \_äußerst begehrte Wohnlage in Ehestorf, Gemeinde Rosengarten
- \_Hamburg-Harburg und Buchholz mit allen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten, sowie

Apotheken sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

\_ein EDEKA-Markt im Nachbarort Vahrendorf für den täglichen Bedarf ist gut erreichbar

\_Grundschule und Kindergarten sind ebenfalls im Nachbarort Vahrendorf, eine

Waldorfschule befindet sich wenige Gehminuten entfernt vom Objekt,

\_weiterführende Schulen werden mit dem Schulbus angefahren

\_sehr hoher Freizeit- und Erholungswert durch angrenzende Naturschutz- und Waldgebiete  
Staatsforst Rosengarten

## **Courtage**

3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	217,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Haupteingangsbereich Erdgescho



# Exposé - Galerie



Harmonisch aufeinander abgesti



Wohnbereich mit Terrassenausga

# Exposé - Galerie



Duschbad



Funktionelle Küche



# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Dachgeschoss



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Zugang zur Terra



Einbauküche Einliegerwohnung



# Exposé - Galerie



Wannenbad Einliegerwohnung

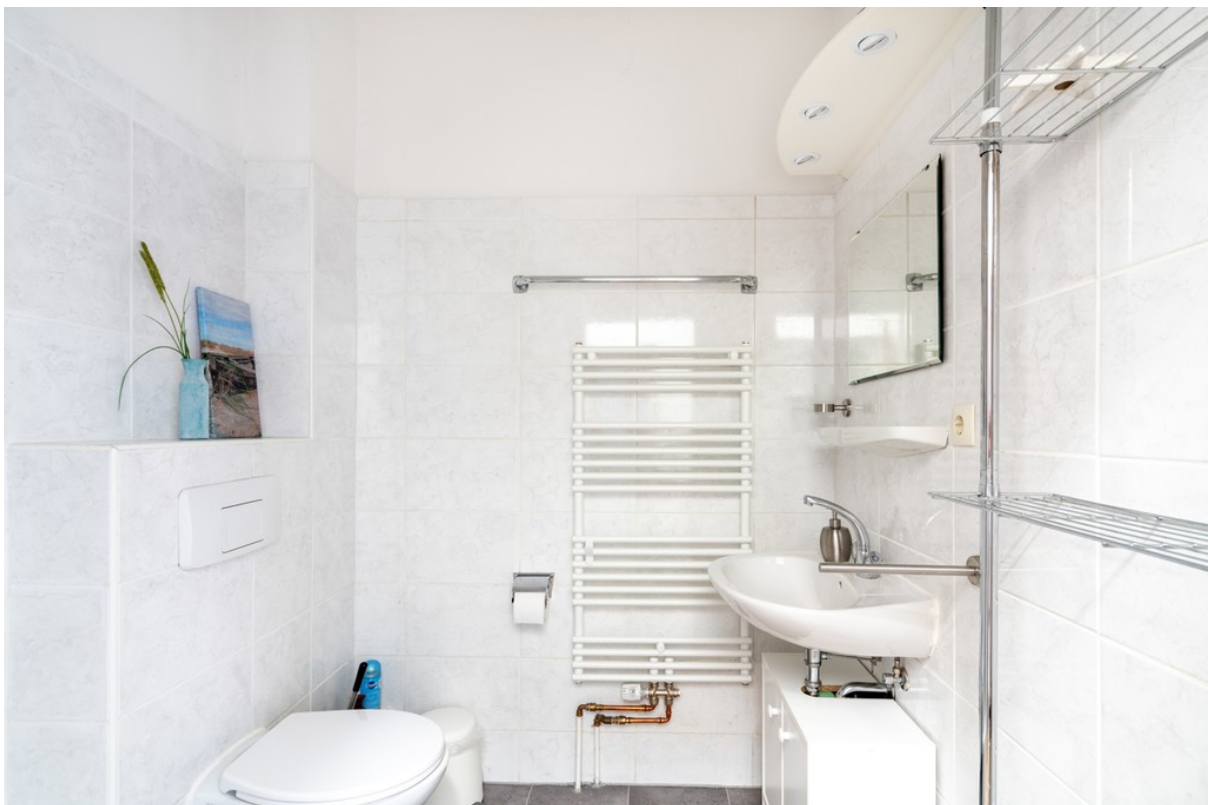


Zweite Einliegerwohnung mit Te

# Exposé - Galerie



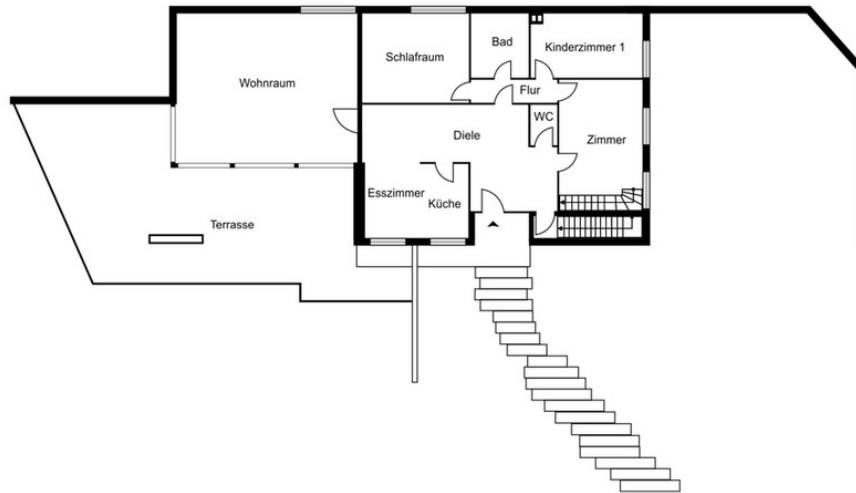
Ausstattung zweite Einliegerwo



Ausstattung zweite Einliegerwo



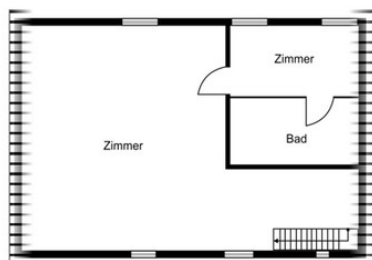
# Exposé - Grundrisse



**DAHLER**

Diese Dokumente wurden uns vom Auftraggeber  
übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben  
können wir dabei keine Gewähr übernehmen.

Grundriss Erdgeschoss

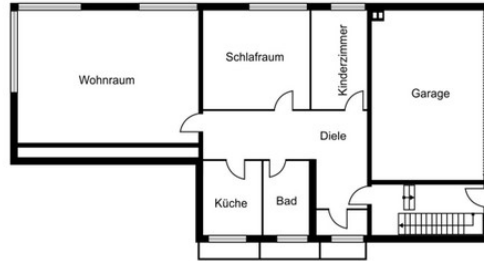


**DAHLER**

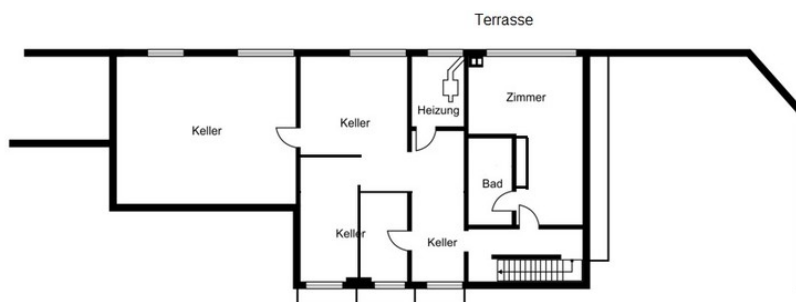
Diese Dokumente wurden uns vom Auftraggeber  
übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben  
können wir dabei keine Gewähr übernehmen.

Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EInliegerwohnung



Grundriss Hobbyfläche und zwei