

## Einfamilienhaus in Rosengarten

**Landhausklassiker auf pflegeleichten Grundstück in beliebter Wohnlage von Rosengarten-Sottorf**

DAHLER & COMPANY  
IMMOBILIEN



Objekt-Nr. DC-NOR6030

### Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

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

21224 Rosengarten  
Niedersachsen

Baujahr	1993
Grundstücksfläche	330,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,00
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Garagen	1
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- \_ Landhausklassiker in ruhiger Wohnlage
- \_ Baujahr 1992
- \_ Walmdach mit Gauben
- \_ Echtholzsparsenfenster
- \_ Glaserker
- \_ ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen mit 4 Zimmern
- \_ ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnwirtschaftlichenutzfläche verteilt auf 2 Zimmer
- \_ ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \_ ca. 330 m<sup>2</sup> Miteigentumsanteil an dem Gesamtgrundstück
- \_ Einzelgarage direkt im Haus / E-Tor
- \_ moderne Gaszentralheizung mit direkter Warmwasseraufbereitung
- \_ Energieausweis ist in Bearbeitung

## Ausstattung

- \_ zeitgemäße Innenausstattung
- \_ Wohnbereich mit Kamin
- \_ Offene Wohnküche
- \_ Vollbad und Duschbad
- \_ Gäste-WC
- \_ Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- \_ wohnwirtschaftlicher Vollkeller mit Tageslicht
- \_ Außenjalousien im gesamten Erdgeschoss
- \_ Terrasse mit Sonnenmarkise
- \_ Pflegeleicht angelegte Gartenanlage mit viel Verweilmöglichkeiten

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

- \_ beliebte Wohnlage in Rosengarten-Sottorf
- \_ Hamburg-Harburg und Buchholz mit allen Einkaufsmöglichkeiten

und Ärzten, sowie Apotheken sind in wenigen Fahrminuten erreichbar

\_ Grundschule und Kindergarten sind ebenfalls im Nachbarort vorhanden

\_ weiterführende Schulen werden mit dem Schulbus angefahren

\_ sehr hoher Freizeit- und Erholungswert durch angrenzende

Naturschutz- und Waldgebiete Staatsforst Rosengarten

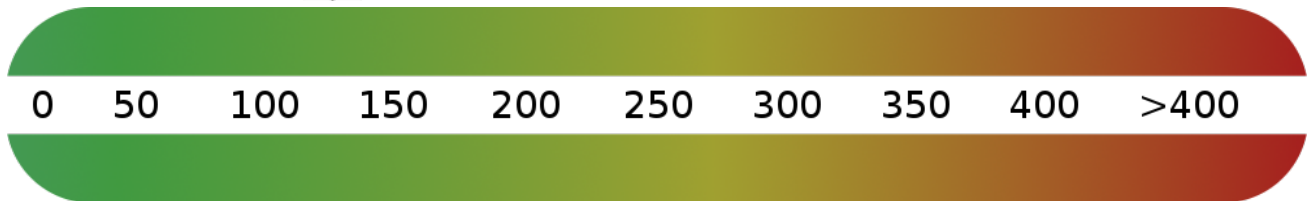
\_ Nähe Wildpark Schwarze Berge und Museumdorf Kiekeberg

## **Courtage**

3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Galerie



Heller Wohn- und Essbereich mit

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohnbereich



Gäste-WV

# Exposé - Galerie



Vollbad im Dachgeschoss



Zimmer mit kleiner Galerie im

# Exposé - Galerie



Zimmerbeispiel im Dachgeschoss



Zimmerbeispiel im Souterrain

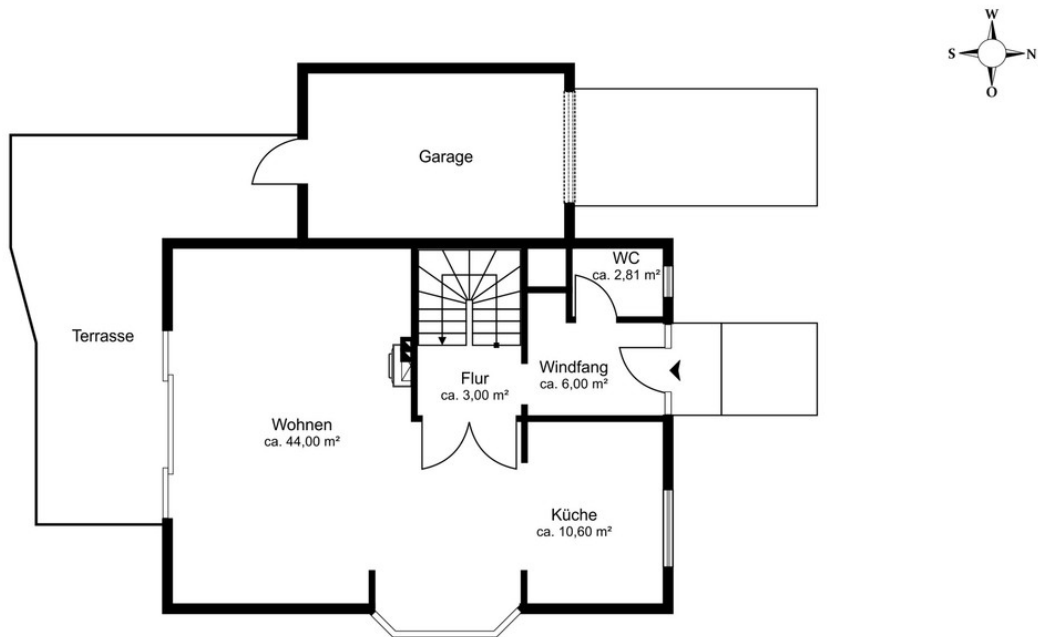
# Exposé - Galerie



Waschküche mit Dusche Souterra



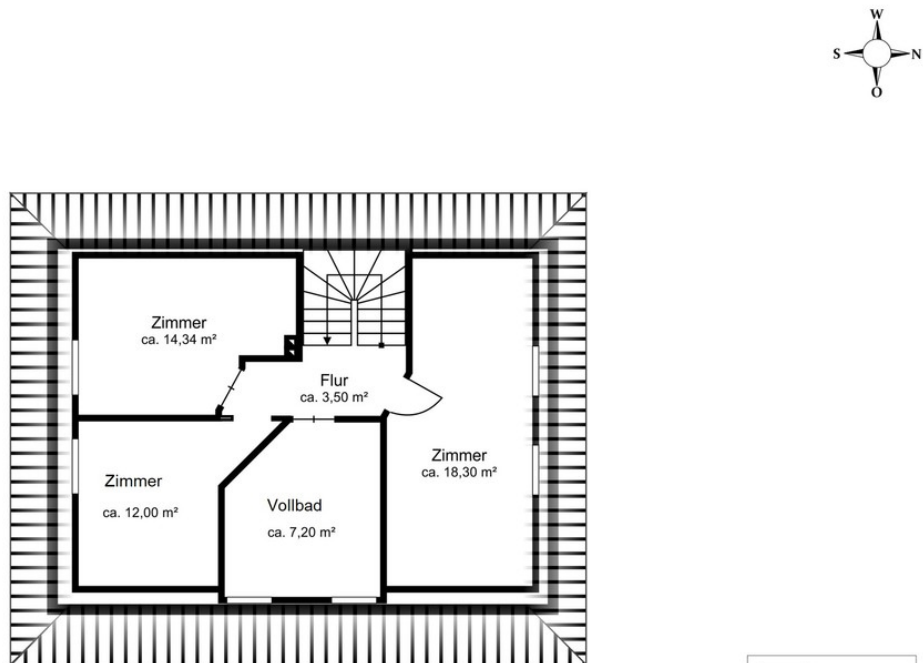
# Exposé - Grundrisse



**DAHLER**

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

Grundriss Erdgeschossfläche

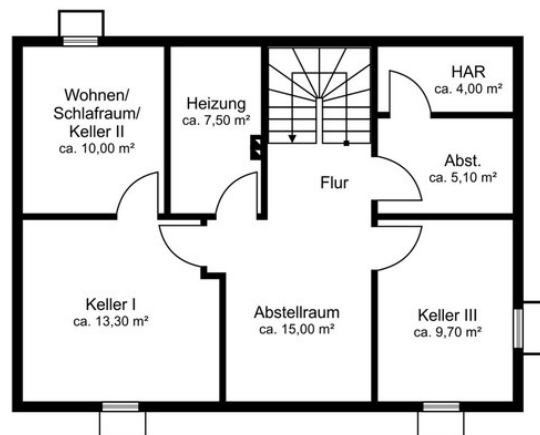
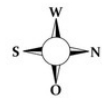


**DAHLER**

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

Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



**DAHLER**

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

Grundriss Souterraingeschossf