

Rosengarten

# Der besondere Lebensraum!

Objektnummer: 24095001



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

KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.940 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24095001
Wohnfläche	ca. 292 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	125.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.03.2031	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

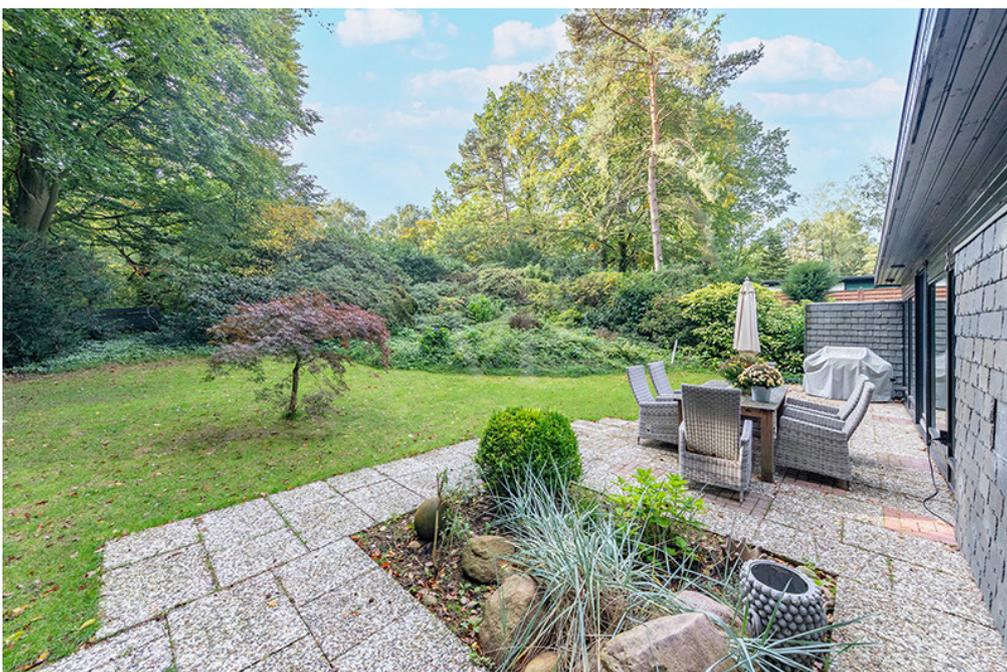
Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Die Immobilie



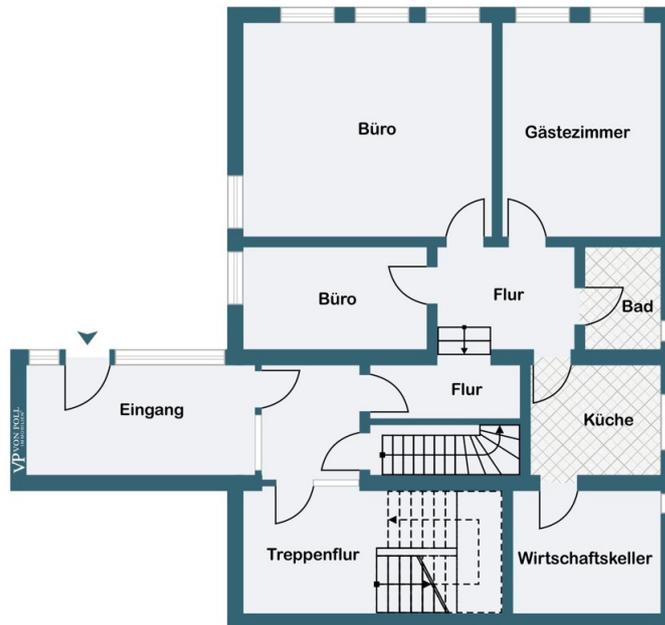
Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

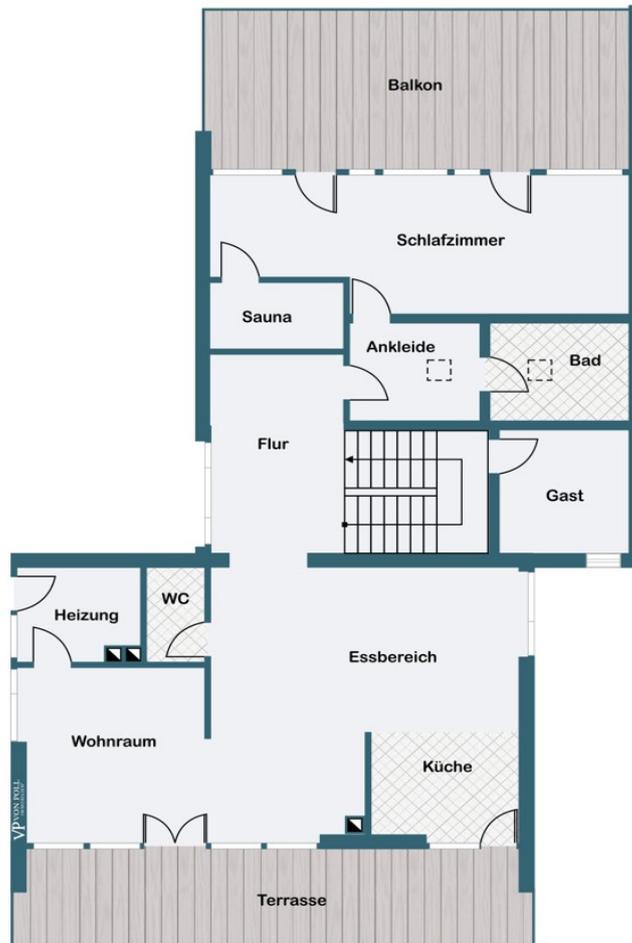
## Die Immobilie

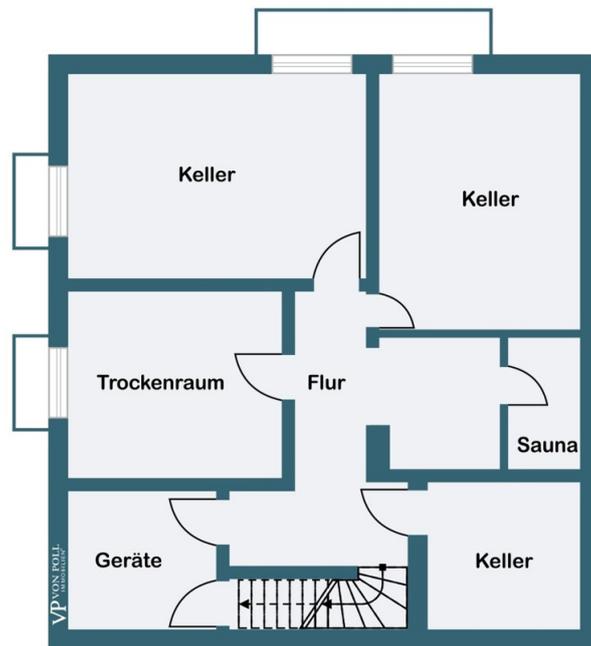


Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Immobilie wurde 1964 auf einem ca. 2940 qm großen Grundstück in Waldrandlage errichtet und 1980 durch einen Anbau erweitert. Erst vor 3 Jahren wurde das Architektenhaus umfangreich renoviert und modernisiert. Mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertiger Baumaterialien entstand eine einzigartige Verbindung von Lebensraum und Moderne. Das Haus öffnet sich über eine großzügige, gläserne Eingangseinheit. Über einen Flur, erreicht man die zwei Wohneinheiten und den Keller, jeweils durch separate Türen. Die Wohneinheiten sind mit Echtholz-Eiche-Landhausdielen und hochwertigen Fliesen und Objekten in den Bädern ausgestattet. Das Obergeschoss bietet Platz für einen großzügigen Ess- und Wohnbereich mit offener Küche und einem traditionellem Kamin, welcher zudem für eine gemütliche Wärme sorgt. Die offene Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten von Miele, Siemens und Bora ausgestattet. Die nach Süd-Ost ausgerichtete Terrasse erhält den Zugang von dem Wohnbereich und der Küche. Ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, Duschbad sowie einem Saunabereich bietet Rückzugsmöglichkeiten in stilvollem Ambiente. Auf der Zwischenebene befindet sich ein weiteres Gästezimmer. Der Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC komplettieren diese Wohneinheit. Die Immobilie zeigt eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit. Die untere Einheit kann als Büro oder Einliegerwohnung genutzt werden. Dieser Bereich bietet neben den 3 Räumen eine Küche und ein Duschbad. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt mit 4 Kellerräumen und einer weiteren Sauna über viel Stauraum. Vor der Grundstückseinfahrt befinden sich 3 Garagen mit einem Platz für ein Wohnmobil. Eine Wallbox ist ebenfalls vorhanden. Durch eine neue Toranlage gelangen Sie über eine gepflasterte Zufahrt zum Haus, mit 2 Freiplätzen. Gern stehen wir für Fragen zur Verfügung.

Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Ausstattung und Details

- Hanggrundstück in Waldrandlage
- neue Toranlage
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- offenes Raumkonzept
- Große Oberlichter für natürliches Licht im OG
- gemauerter Kamin
- 2x Sauna
- neue Dachdämmung des Hausteils von 1964
- Fensterrahmen von 1980 mit Dreifachverglasung
- Haustechnik wurde 2020 erneuert
- Glasfaser
- Gasheizung von 2023
- Wall-Box

Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in beliebter Lage von Rosengarten. Rosengarten verfügt über eine gute Verkehrsanbindung nach Hamburg mit Verkehrsmitteln des HVV. Durch seine Nähe zu Hamburg und gleichzeitig grünen Lage, ist Rosengarten ein ausgesprochen bevorzugter Wohnort. Es bieten sich vielseitige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Weitläufige Wälder laden zu Spaziergängen, zum Wandern, Joggen und Radfahren ein. Es gibt Reitmöglichkeiten und viele Angebote für weitere Sportarten. Ausflugsziele der Gemeinde sind unter anderem das Freilichtmuseum Kiekeberg und der Wildpark Schwarze Berge. Leben in der Metropolregion Hamburg mit hoher Lebensqualität !

Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 125.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16 Nordheide  
E-Mail: [nordheide@von-poll.com](mailto:nordheide@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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