

Einfamilienhaus in Rosengarten - Ehestorf

**Große Privatoase vielseitig nutzbar -
Ihr neues Zuhause in Top Wohnlage
von Rosengarten - Ehestorf**

DAHLE & COMPANY
IMMOBILIEN



Objekt-Nr. DC-NOR5895

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.475.000 €**

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

21224 Rosengarten - Ehestorf
Niedersachsen

Baujahr	1970
Grundstücksfläche	1.735,00 m²
Zimmer	11,50
Wohnfläche	355,00 m²
Nutzfläche	109,00 m²
Energieträger	Öl

Übernahme	nach Absprache
Zustand	renovierungsbedürftig
Garagen	3
Stellplätze	6
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- _einzigartige Mikro- und Makrolage
- _nicht einsehbar von der Straße aus
- _solides Einfamilienhaus
- _zwei Elnliegerwohnungen
- _Wohn und Arbeiten, Wohnen und Vermieten
- _erbaut 1970
- _Wohnfläche von ca. 355 m² auf 4 Etagen
- _Zusätzlich ca. 109 m² Nutzfläche
- _ca. 1.735 m² 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Zeitloser Baustil

Exposé - Galerie



Haupteingangsbereich Erdgescho



Harmonisch aufeinander abgesti

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Terrassenausga



Zimmerbeispiel

Exposé - Galerie



Duschbad



Funktionelle Küche

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Dachgeschoss



Dachgeschoss mit Weitblick

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnraum mit Zugang zur Terra

Exposé - Galerie



Einbauküche Einliegerwohnung



Wannenbad Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Zweite Einliegerwohnung mit Te



Ausstattung zweite Einliegerwo

Exposé - Galerie

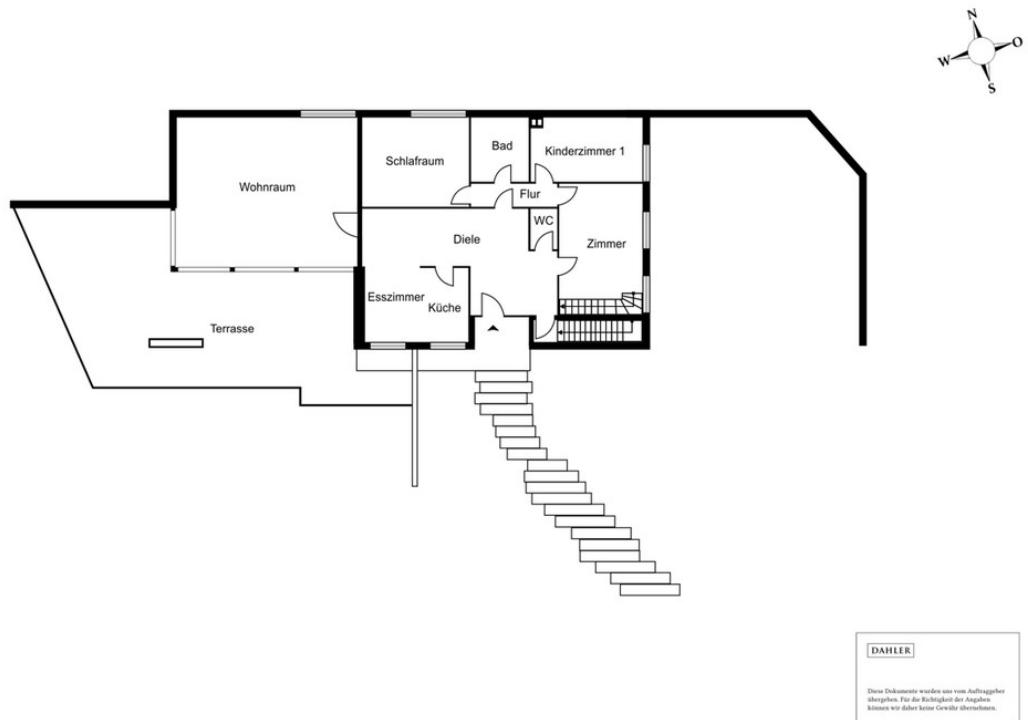


Ausstattung zweite Einliegerwo

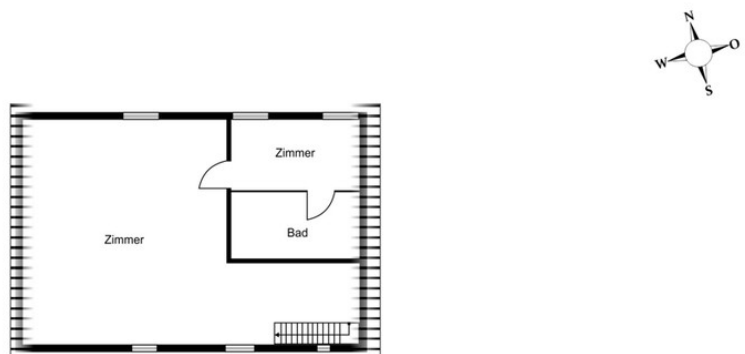


Hobbyraum mit vielen Nutzungsm

Exposé - Grundrisse

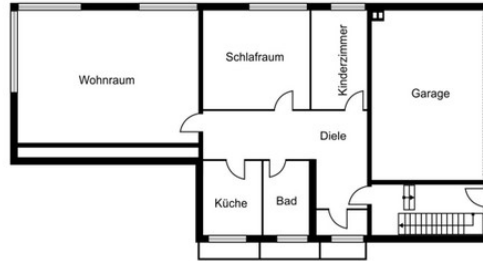


Grundriss Erdgeschoss

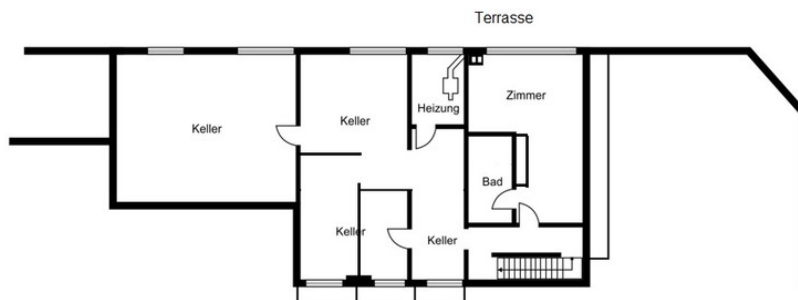


Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Elnliegerwohnung



Grundriss Hobbyfläche und zwei