

Rosengarten

Der besondere Lebensraum!

Property ID: 24095001



www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 1.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 292 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.940 m²

Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

At a glance

Property ID	24095001	Purchase Price	1.490.000 EUR
Living Space	ca. 292 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	6	Condition of property	Like new
Year of construction	1980	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage	Usable Space	ca. 112 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	125.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.03.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

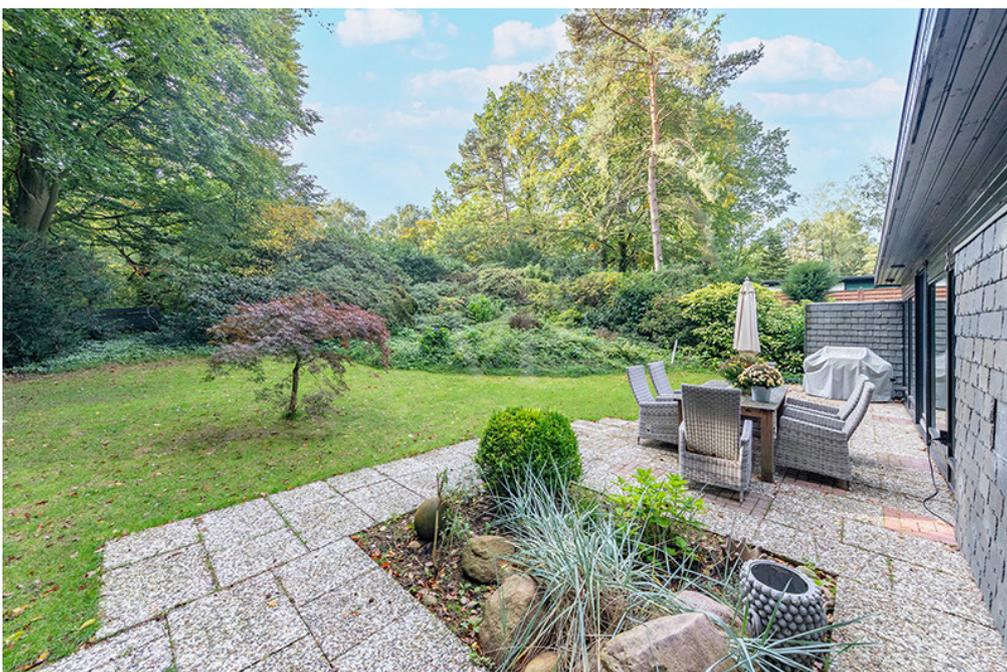
Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

The property



Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

The property



Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

The property



Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

The property



Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

The property



Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

The property



Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

The property



Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

The property



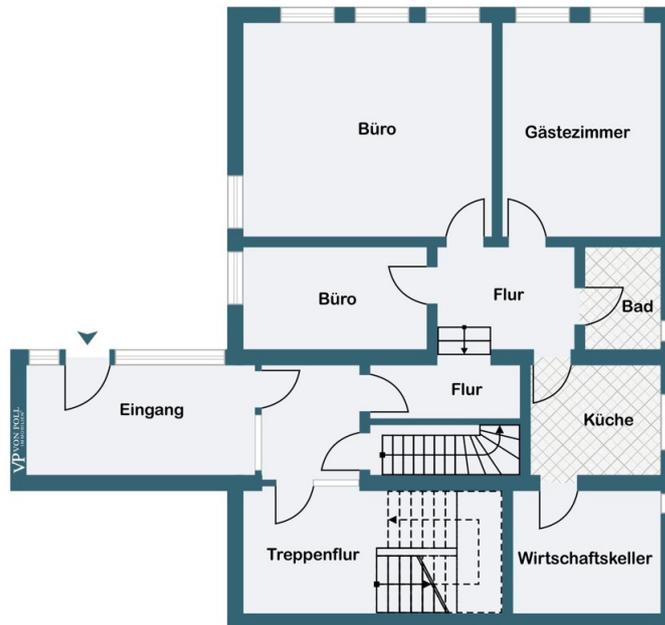
Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

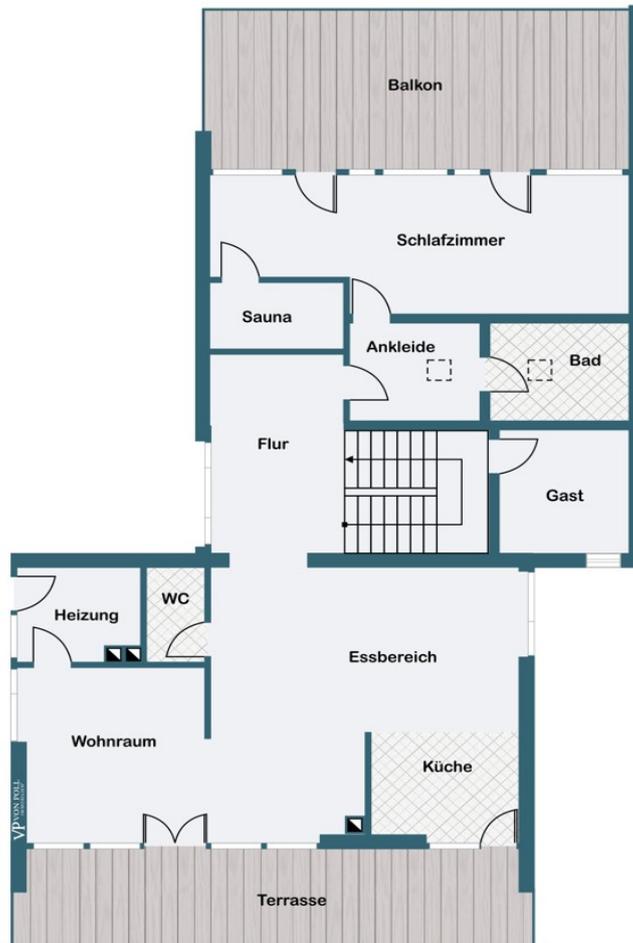
The property

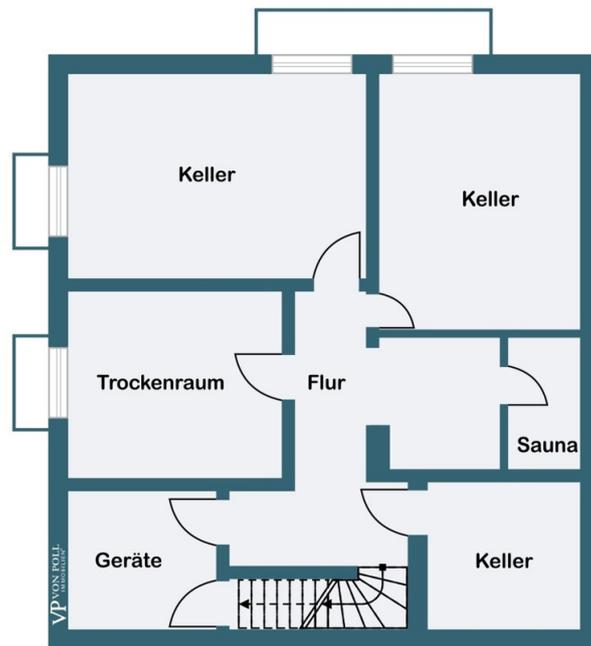


Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

A first impression

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.

Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

Details of amenities

- 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

Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

All about the location

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 !

Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 125.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24095001 - 21224 Rosengarten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andrea Syring

Neue Straße 16 Nordheide
E-Mail: nordheide@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com