

Rosengarten

# Der besondere Lebensraum!

VP azonosító: 24095001



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

VÉTELÁR: 1.490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 292 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.940 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Áttekintés

VP azonosító	24095001	Vételár	1.490.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 292 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / Felújítás	2020
ÉPÍTÉS ÉVE	1980	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 112 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	16.03.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	125.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az ingatlan



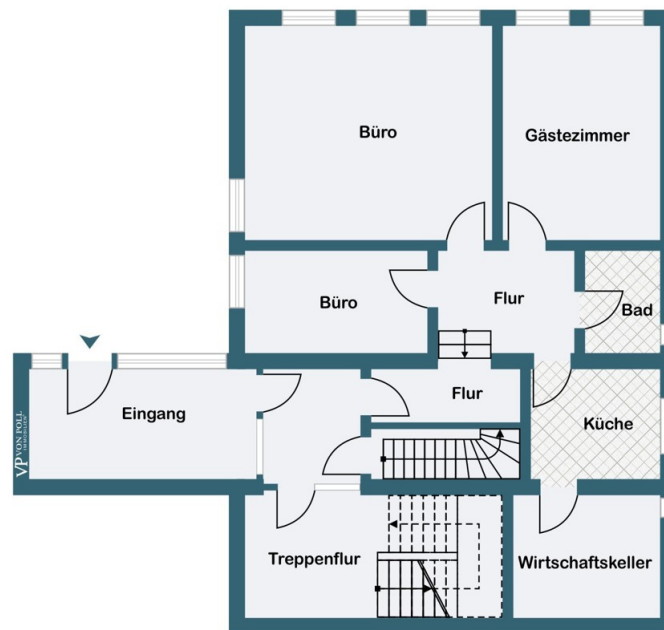
VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az ingatlan



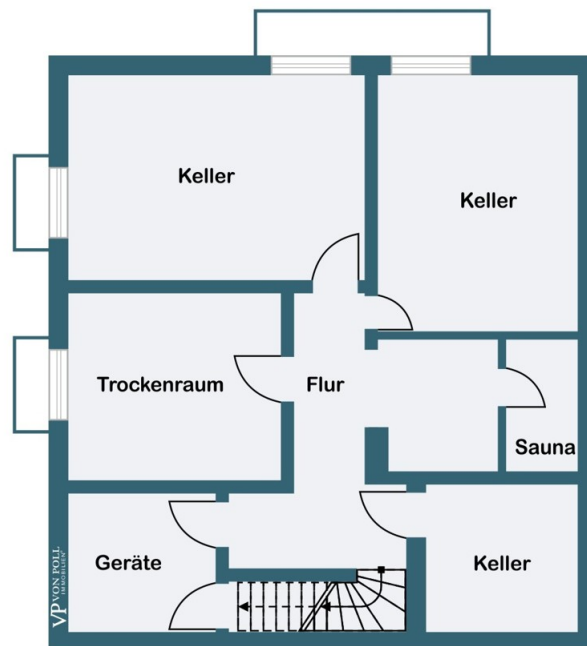
VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Az els? benyomás

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.



VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Minden a helyszínr?!

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 !

VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 24095001 - 21224 Rosengarten

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andrea Syring

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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