

Rosengarten

Der besondere Lebensraum!

CODICE OGGETTO: 24095001



www.von-poll.de

PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 292 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.940 m²

CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24095001
Superficie netta	ca. 292 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 112 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	125.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.03.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

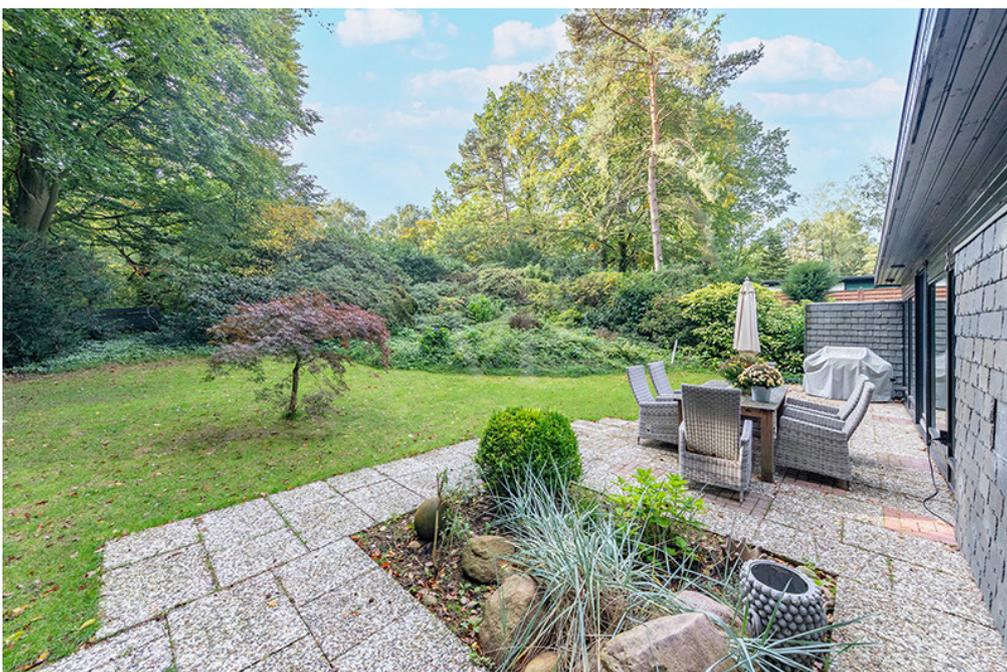
CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

La proprietà



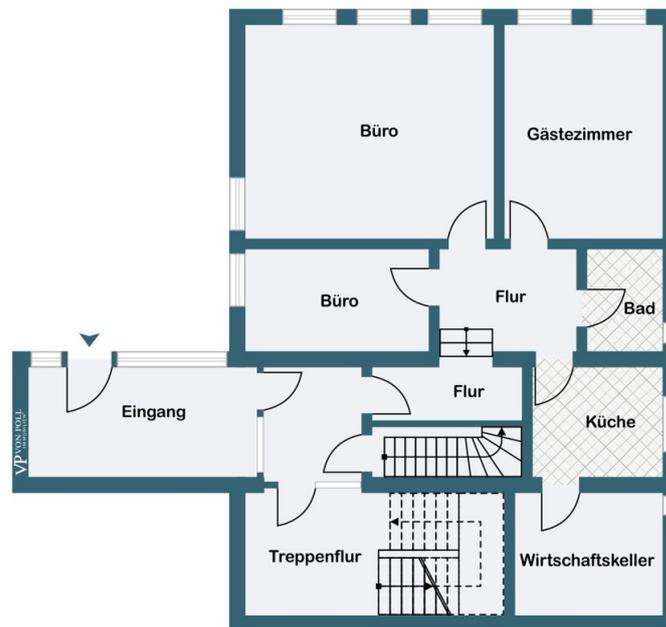
CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

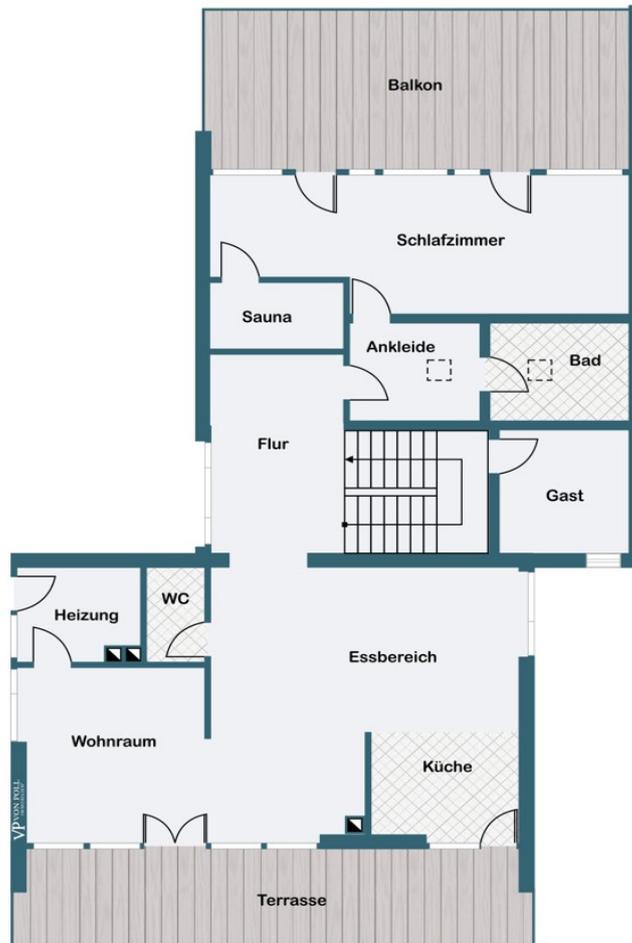
La proprietà

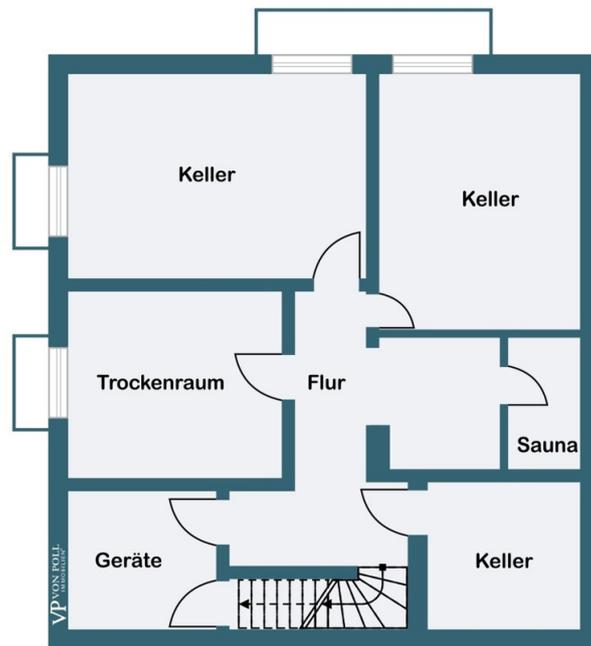


CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

Tutto sulla posizione

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 !

CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24095001 - 21224 Rosengarten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andrea Syring

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com