

Exposé

Wohnung in Rosengarten

Stadtvilla -Moderne, helle 3 Zimmerwohnung mit Südbalkon in ruhiger und zentraler Lage/HVV Anschluss



Objekt-Nr. **OM-198741**

Wohnung

Vermietung: **1.340 € + NK**

Ansprechpartner:
Borchmann GmbH

21224 Rosengarten
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,60 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Carports	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.020 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus/ Effizienzhaus mit Photovoltaikanlage + Wärmepumpe

Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten, Baujahr 2018,

Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon, für 2 Personen geeignet

Massive Bauweise mit erhöhter Geschossdecke

Bodentiefe Fenster im Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Zimmer, HWR

Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden

Dreifache Isolierverglasung mit RC2 Sicherheitsbeschlägen und abschließbaren Griffen

Hochwertige, breite und hohe Innentüren

Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Südbalkon, Balkontür- 2 flügelig

Design- Einbauküche mit Kochinsel, Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug

Markengeräten: Geschirrspüler, Backofen, inklusive Dampfgarer, Kühl-Gefrierschrank/ Eiswürfelpender

Tageslichtbad mit 2 Fenstern

Bodentiefe Dusche mit Glastür

Sanitärkeramik vom Markenhersteller Villeroy & Boch, Handtuchheizkörper

Hauswirtschaftsraum/Wasch- und Trockenraum mit 2 Waschmaschinenanschlüssen

Fußbodenheizungen mit Einzelraumregulierung

Wohnungseigene Zu- und Abluftanlage

Böden: Designböden, Fliesen

Dachboden als zusätzlichen Stauraum

Eigenes, modernes Metallgardenhaus, fast 9 qm z.B. als Fahrradraum nutzbar

Effizienzhaus KFW 40 Plus

Energie /Versorgung:

Hochwertige, innovative und energiesparende Heizungstechnik durch den Einsatz einer Wärmepumpe und damit unabhängig von Gas und Öl - der CO2 Ausstoß wurde damit um 60 % verringert.

Elektrische Toranlage sichert das Haus und Carportstellplätze

Briefkasten und Haus - und Tor - Gegensprechanlage

DSL Anschluss, Satellitenanlage und Internetanschlusssdosen

im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer

Internet - Glasfaseranschluss vorhanden

2 Stück LED beleuchtete KFZ Carportstellplätze 100 Euro/mtl.

2 Stück E-Ladestationen vorhanden 30 Euro/mtl.

Energieausweis ist vorhanden

Ausstattung

In diesem modernen, massiven Zweifamilienhaus/Effizienzhaus befindet sich die angebotene Wohnung im Obergeschoss, mit Blick über die grünen Gärten.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer: 1 Wohn- Essbereich mit direktem Zugang zum Südbalkon, 1 Schlafzimmer, 1 Zimmer, 1 großzügiges Badezimmer, 1 Hauswirtschaftsraum, 2 Flure. Nutzflächen: 1 Dachboden, 1 Empore im Hausflur, Metallgartenhaus .

Die Wohnräume sind mit Designbodenbelag ausgelegt und das Bad gefliest. Alle Wohnräume sind mit großzügigen breiten und hohen Innentüren ausgestattet, Fußbodenheizung, Dreifachverglasung mit RC2 Sicherheitsglas mit abschließbaren Griffen. Eine wohnungseigene, regulierbare Zu- und Abluftanlage bietet immer frische Luft.

Elektrische Rollläden befinden sich an den bodentiefen Fenstern.

Das Metallgartenhaus hat Licht und Steckdosen und kann z.B. als Fahrradraum genutzt werden.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche mit Glasduschtür, einem extrabreiten Waschbecken, einem Handtuchheizkörper sowie zwei Fenstern.

Die Markeneinbauküche mit Kochinsel verfügt über ein Induktionskochfeld mit Wokbereich und integrierter Dunstabsauganlage, Backofen, inklusive Dampfgarer, Kühl-Gefrierkombination mit Eiswürfelbereiter, Geschirrspüler.

Der Hauswirtschaftsraum mit Fenster verfügt über zwei Waschmaschinenanschlüsse und einem Trocknerstellplatz.

Der Balkon hat Außensteckdosen und Außenlicht.

Das Grundstück kann über die elektrische Toranlage verschlossen werden, auf dem sich auch die beleuchteten KFZ Stellplätze befinden. Die Briefkästen sind in der Toranlage integriert.

Eine Tor-Gegensprechanlage bis zu Ihrer Wohnung ist vorhanden.

Der Energiebedarf dieses Gebäudes liegt bei 7 kWh und wird über eine energiesparende Wärmepumpe versorgt - der CO2 Ausstoß wurde damit um 60 % zu verringert.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Rufen Sie uns gerne an:

Borchmann GmbH - Mobil 01522-1968331

Die Wohnung ist für 2 Erwachsene bestens geeignet. Keine Tiere.

Mindest-Mietdauer von 3 Jahren.

Mieter:innen-Selbstauskunft, Schufa-BonitätsCheck, Mietzahlungsbestätigung, Identitätsnachweis, Einkommensnachweis

Lage

Das Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend in Rosengarten, vor den Toren der Hamburger Peripherie. Der HVV Anschluss, die Ärzte und die Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Die Stadt Hamburg erreichen Sie in ca. 25 Minuten - entweder mit dem Auto oder dem Metronom im 30 Minutentakt - direkt vom Bahnhof in Klecken.

Park+ Ride Parkplätze sind am Bahnhof vorhanden.

Autobahnanschluss zur A1, A7 und B261, mit schnellen Verbindungen nach Hamburg und Bremen

Rewe + Bäckereien + Apotheke + Zahnarzt + Ärzte + Grundschule + Kindergärten + diverse Sportvereine, moderne Sporthalle + Sportplatz vorhanden

Diverse Freizeitangebote, z.B. Fußballanlage, Tennisanlage, Reiten, Golfplatz ca. 3 km entfernt

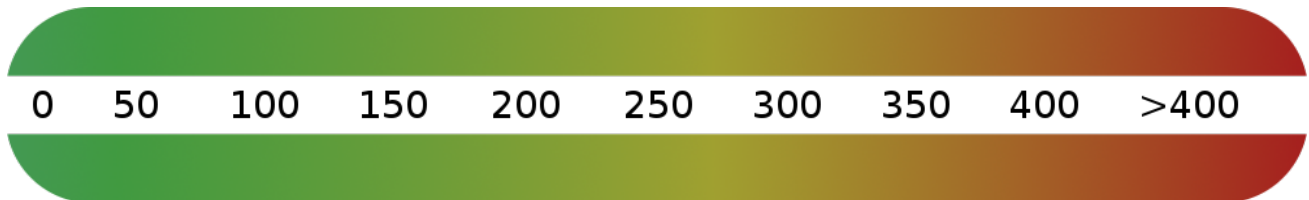
Buchholz in der Nordheide 5 Km, Seevetal- Hittfeld 5 Km, Rosengarten-Nenndorf 3 Km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	7,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Haus elektrischer Toranlage

Exposé - Galerie



Hausansicht



Gartenhäuser

Exposé - Galerie



PKW Stellplatz



Küche

Exposé - Galerie



Küche - Balkonzugang



Kochinsel

Exposé - Galerie



Kochen - Essbereich



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Südbalkon

Exposé - Galerie



Balkonzugang



Bad

Exposé - Galerie



Bad- weitere Ansicht



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer _ Sicht 1



Schlafzimmer_ Sicht 2

Exposé - Galerie



HWR Wasch- und Trocknerraum



HWR Wasch- und Trocknerraum

Exposé - Galerie



Flur 1 mit Garderobenfläche



Flur 2 mit Garderobenfläche

Exposé - Galerie

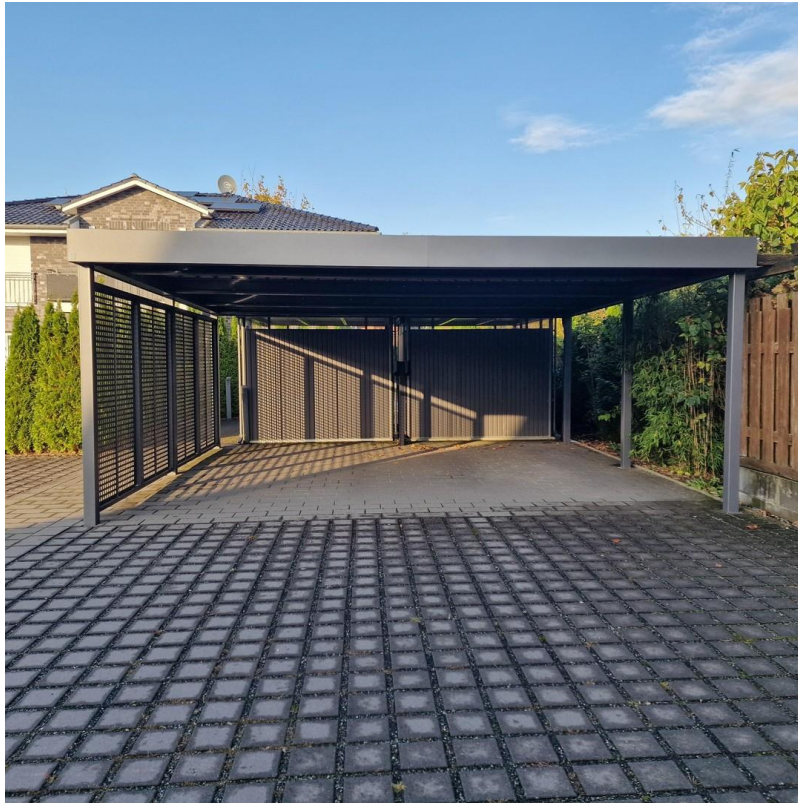


Empore



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Doppelcarport



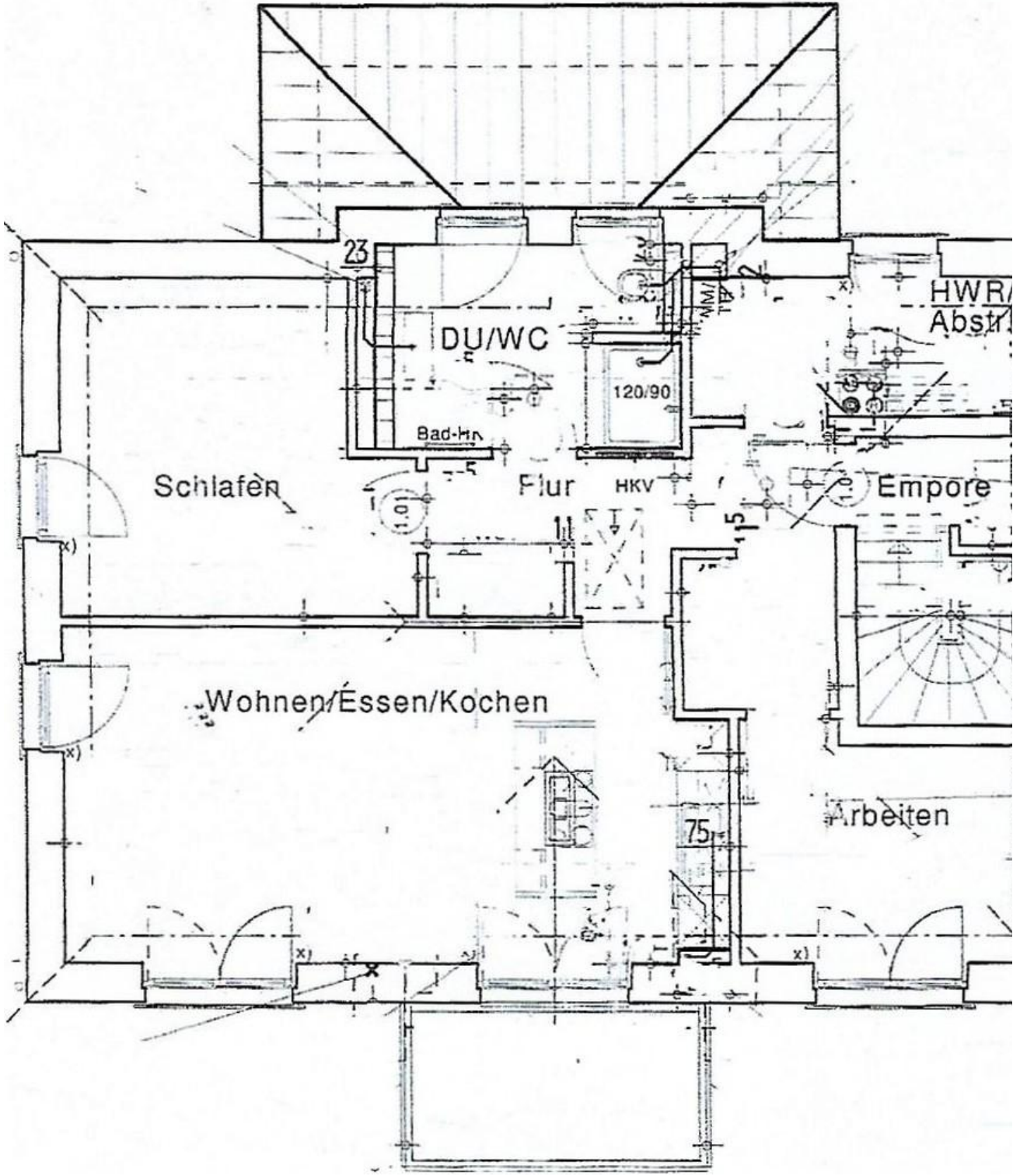
E-Ladestation

Exposé - Galerie



Zentrale Lage_ direkte Natur

Exposé - Grundrisse



Grundriss