

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rosengarten

### Moderne, komplett modernisierte und bezugsfertige Doppelhaushälfte in Rosengarten - Eckel



Objekt-Nr. OM-300932

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:  
Saß

21224 Rosengarten  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte (Süd-Westausrichtung) wurde im Jahr 1999 erbaut und 2021 komplett modernisiert. Rund 115qm verteilen sich auf 5 Zimmer.

Vom Flur aus gelangen Sie in die Küche, von der man in den Hauswirtschaftsraum gelangt. Dieser bietet ausreichend Abstellfläche sowie genügend Platz für Waschmaschine und Trockner. Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin ein Gäste WC sowie das Wohnzimmer.

Über die vom Flur ausgehende (Holz)treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier finden Sie 2 Zimmer sowie ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer/ begehbaren Kleiderschrank direkt vom Schlafzimmer aus und ein Bad mit Whirlpool-Badewanne und bodentiefer Dusche.

Den ausgebauten Dachboden mit hochwertigem Pitchpine Fußboden erreichen Sie ebenfalls über eine Holzterrasse. Dieser Raum bietet weitere Abstellmöglichkeiten und kann als weiteres Arbeits-/ Kinder-/ Schlafzimmer genutzt werden.

Übergabe des Hauses nach Vereinbarung!

## Ausstattung

Im Wohn-, Schlaf-, und Kinder-/Arbeitszimmer sowie im Flur des Obergeschosses wurde ein hochwertiger Designboden verlegt. Im Flur des Erdgeschosses sowie in der Küche und dem HWR sowie dem Gäste WC und dem Bad im OG wurden moderne Fliesen verlegt .

Das Bad im Obergeschoss ist mit hochwertigen Armaturen, Handtuchheizkörper sowie einer Whirlpool-Badewanne und einer bodentiefen, begehbaren Dusche ausgestattet.

Ein separates Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss. Die Einbauküche (2021) mit hochwertigen Elektrogeräten rundet die gehobene Ausstattung ab.

In allen Zimmern sind Anschlüsse für elektrische Rolläden verlegt.

Die Gasheizung (Hersteller Bosch) wurde ebenfalls 2021 erneuert (Energieausweis liegt vor). Bis auf den Dachboden werden die Räume alle mit Fußbodenheizung beheizt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Außen: Das Grundstück ist ca. 450qm groß inkl. Gemeinschaftsfläche. Ein Carport befindet sich direkt am Haus (2. Carport ist möglich), plus weitere 1-2 Kfz- Stellplätze auf eigenem Grundstück. Weitere 2-3 Kfz Stellplätze stehen auf der Gemeinschaftsfläche zur Verfügung.

Eine Terrasse mit einem Ende 2019 errichteten Terrassendach, lässt die Nutzung auch bei schlechterem Wetter zu. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und mit einem neuen Gartenhaus (2023 neu gebaut) ausgestattet.

## Lage

Eckel ist ein familienfreundlicher Ort mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Rosengarten - Eckel. Eine Privatstraße führt zu zwei Doppelhäusern, kein Durchgangsverkehr!

Der Bahnhof Klecken ist fußläufig (ca. 600m) erreichbar. Hier haben Sie direkten Metronomanschluss (HVV) nach Hamburg und Bremen. Den Hamburger HBF erreichen Sie in etwa 17 Minuten und Bremen in etwas mehr als einer Stunde.

Kindergärten befinden sich in Eckel, Klecken und Nenndorf sowie in weiteren benachbarten Dörfern.

Die Grundschule Klecken ist ca. 1000m entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Nenndorf, Hittfeld und Buchholz.

Einkaufsmöglichkeiten(Supermarkt, Bäcker) sowie eine Apotheke, Ärzte, ein asiatisches Restaurant sowie eine Tapas Bar sind fußläufig (ca. 400m) erreichbar. Eine Post befindet sich in Klecken und ist ebenfalls fußläufig (ca. 1000m) erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Nenndorf sowie in Buchholz in ca. 5 km (Supermarkt, Baumarkt, Elektrofachmarkt, Möbelhaus).

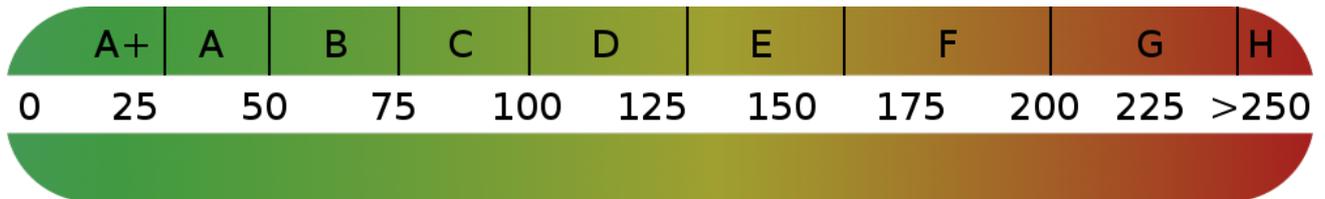
Umfangreiche Sportmöglichkeiten bieten die Vereine in Eckel, Klecken, Hittfeld und Buchholz (sowie Schwimmbad + Freibad). Ein Tennisclub befindet sich in Klecken.

**Infrastruktur:**

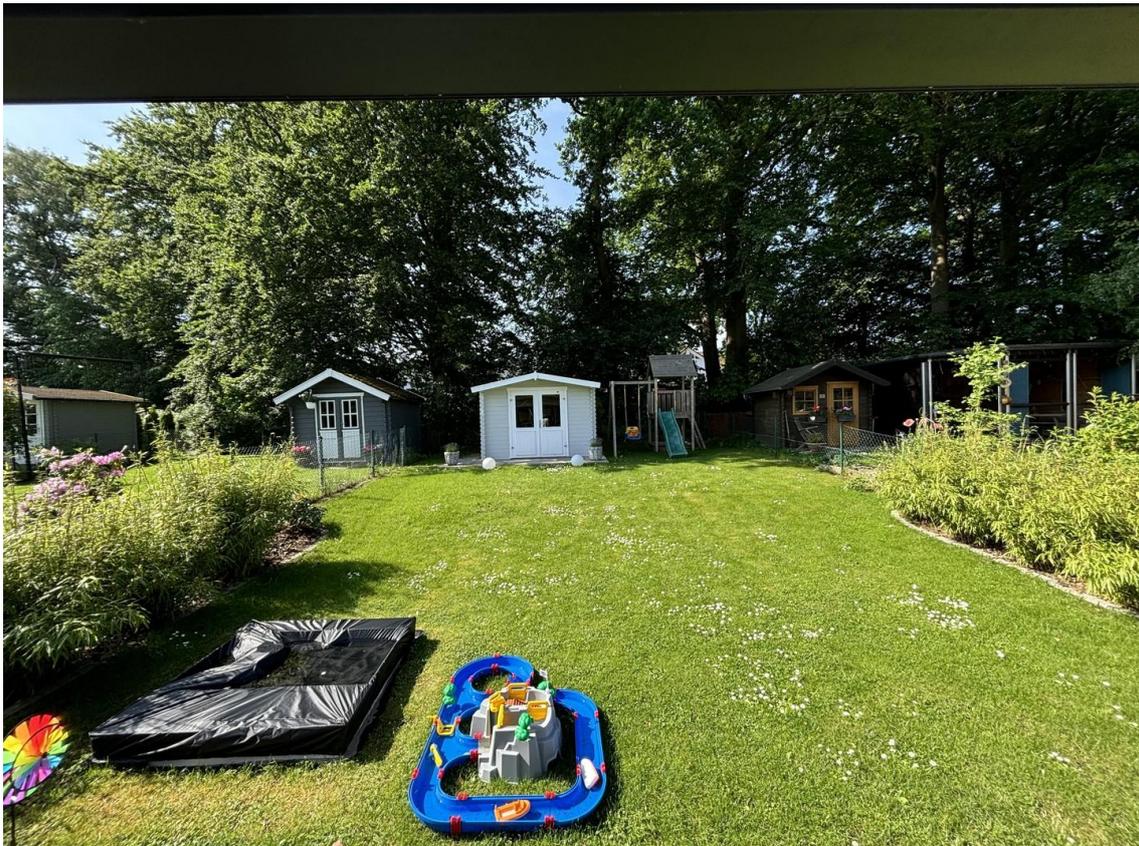
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

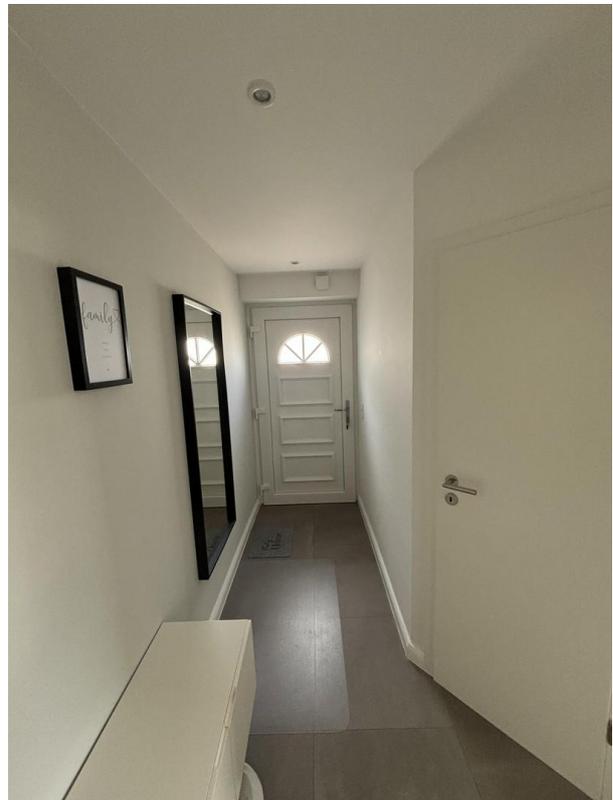
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

