

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rosengarten/ Ehesorf **3 Zimmer Wohnung mit Garten in Ehestorf**



Objekt-Nr. **OM-49708**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hans-Peter Heitmann

Ehestorfer Dorfstr. 24  
21224 Rosengarten/ Ehesorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2013	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	88,05 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	170 €	Stellplätze	2
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	270 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist seit dem 01.07.2013 bezugsfertig. Das Haus wird mit einer Geothermie-Heizung (Erdwärme), als Fußbodenheizung beheizt und ist somit umweltfreundlich, da praktisch keine Emissionen anfallen. Alle Räume sind mit einem Designbodenbelag in Holzoptik ausgelegt. Das Bad und Gäste-WC sind mit hellen Fliesen modern gefliest. Alle Decken und Wände sind hell gestrichen. Alle Türen sind weiße Stiltüren. Zur Wohnung gehört eine Terasse mit einer kleinen Grünfläche zur Alleinnutzung.

Wohnfläche 88,05 m<sup>2</sup>

3 Zimmer, plus Kellerraum und Fahrradkeller

Offene Küche, Cerankochstelle, Herd, Geschirrspüler, großer Kühlschrank, Ablufthaube

Vollbad mit Handtuchtrockner

Gäste WC, Garderobe

## Ausstattung

Die Ausstattung ist als hochwertig und neuwertig einzustufen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

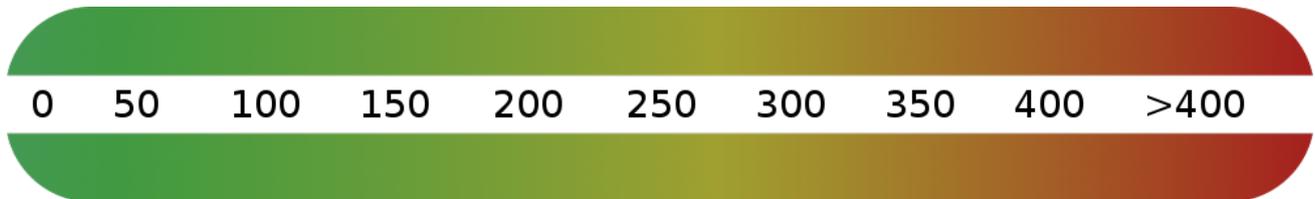
Ehestorf liegt im Süden der Großstadt Hamburg, in Niedersachsen und ist durch die Autobahnen A7, und A1 und die Anbindung an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV), hervorragend zu erreichen. Die Ortschaft gehört mit seinen 1.280 Einwohnern zur Gemeinde Rosengarten. Zusammen mit den Nachbarortschaften rund um den Kiekeberg, Alvesen, Vahrendorf und Sottorf, hat die Ortschaft Ehestorf eine Grundschule (1.-4. Klasse) einen Kindergarten mit Krippenplätzen, eine ev. Kirche sowie einen Sportverein mit Tennisverein (rund 1.000 Mitglieder). Weiterführende Schulen finden Sie in Nenndorf oder Hittfeld. Diese sind mit dem Schulbus, der in der Ehestorfer Dorfstr. abfährt (Fußweg 200 m) zu erreichen. Die Nahversorgung wird durch einen Edeka-Markt sowie Arztpraxen in Vahrendorf bzw. durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von 4 km gewährleistet. In der Nähe finden Sie das Museumsdorf am Kiekeberg und den Wildpark Schwarze Berge als Ausflugsziele, ansonsten birgt die hügelige Landschaft mit seinen zahlreichen Wanderwegen ein einmaliges Naturerlebnis, für Spaziergänger, Radfahrer und Reiter und ist ländlich geprägt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	41,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie

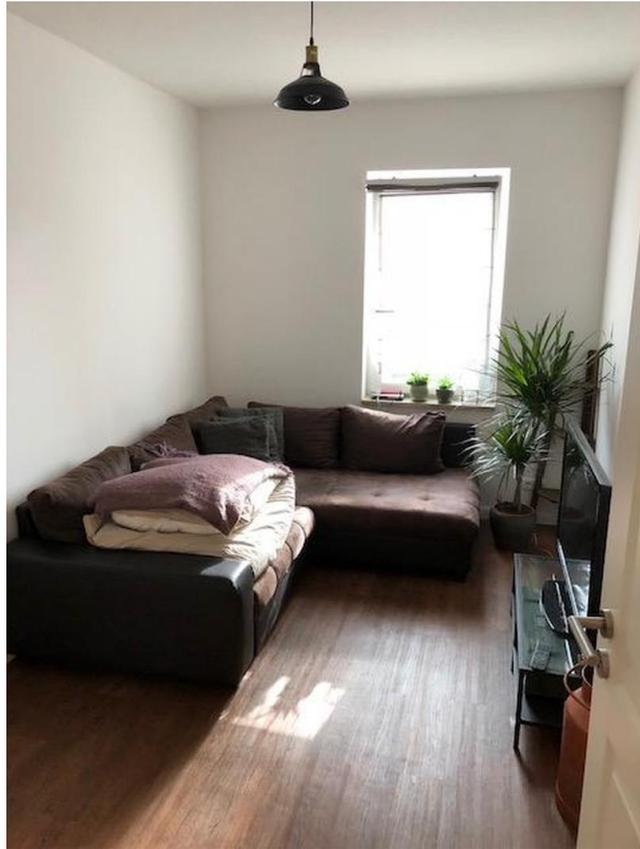


Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Gäste WC



Flur Bad

# Exposé - Galerie



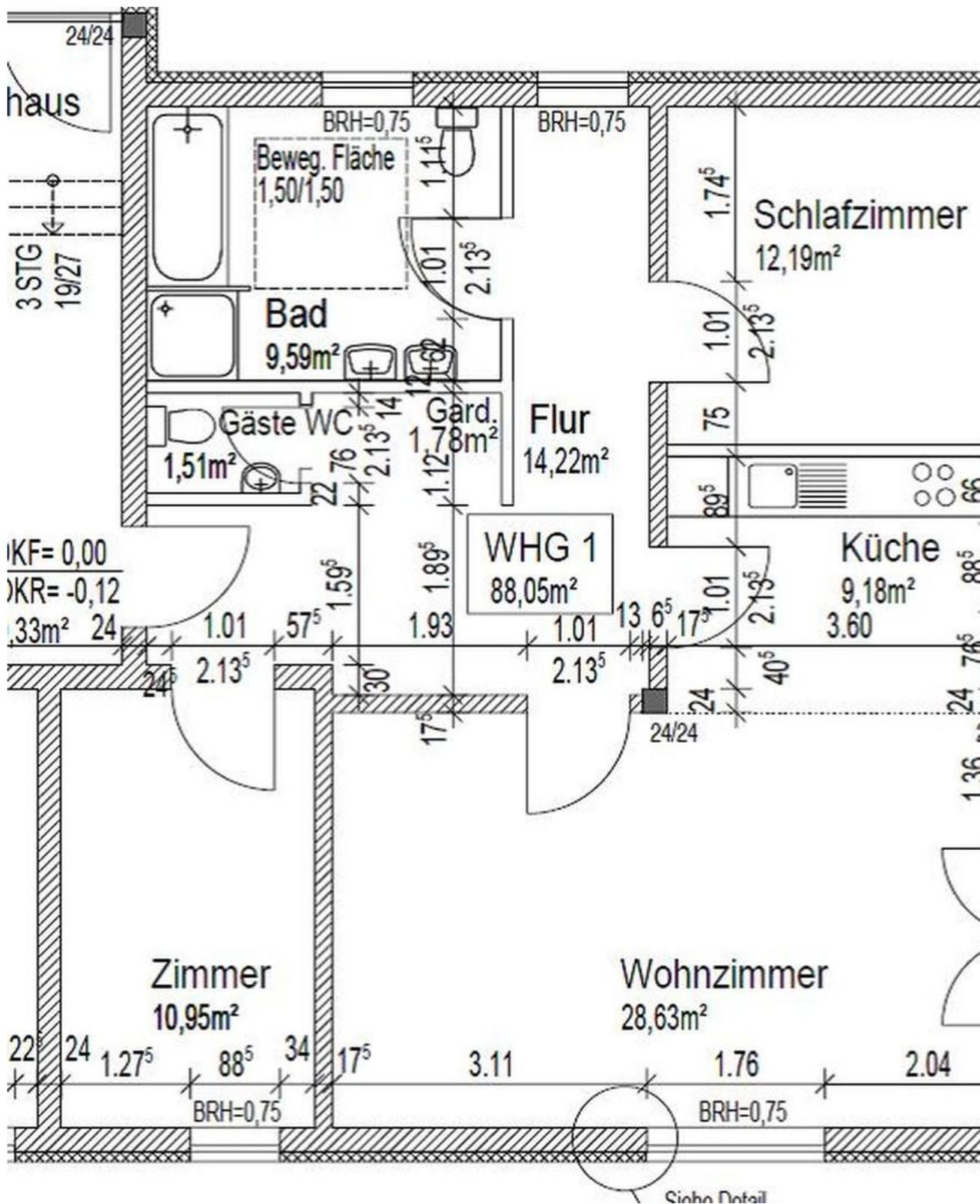
Flur Eingang



Ostseite mit Terrasse und Garten



# Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss