

# Exposé

## Wohnung in Rosengarten/ Ehestorf

### 2 Zimmer Wohnung in Ehestorf



Objekt-Nr. OM-83342

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hans-Peter Heitmann  
Mobil: 0171 2720513

Ehestorfer Dorfstr. 24  
21224 Rosengarten/ Ehestorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	6,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.850 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnobjekt Ehestorfer Dorfstr. 24, 21224 Rosengarten Ehestorf

Es handelt sich um eine 2 Zimmerwohnung mit einer offenen Einbauküche, die in einen Essbereich und ein Wohnzimmer übergeht. Das großzügige Bad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet Platz für eine Waschmaschine und Trockner, zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Die Wohnung ist hell und sehr großzügig in der Raumaufteilung.

Das Objekt wurde im Juli 2013 fertiggestellt. Das Haus wird mit einer Geothermie-Heizung (Erdwärme), als Fußbodenheizung beheizt und ist somit umweltfreundlich, da praktisch keine Emissionen anfallen. Gleichzeitig werden hierdurch die Nebenkosten im Bereich Heizung auf ein Minimum herabgesetzt.

Alle Räume sind mit einem Designbodenbelag in Holzoptik ausgelegt. Das Bad und Gäste-WC sind mit hellen Fliesen gefliest. Alle Decken und Wände sind hell gestrichen.

Zur Wohnung gehört eine 6,5 m<sup>2</sup> große Kellerbox mit Stormanschluß und zwei PKW-Stellplätze.

Ein Außenfläche zur allgemeinen Benutzung ist vorhanden.

## Ausstattung

1. Obergeschoss

Wohnfläche 78 m<sup>2</sup>

2 Zimmer plus Kellerraum und Fahrradkeller (Allgemeine Nutzung)

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

1 Vollbad mit Handtuchtrockner

1 Gäste WC

Designbodenbelag und Fliesen in den Nassräumen

2 Stellplätze vor dem Haus

Fußbodenheizung

Weiße Holztüren

Kaltmiete 890,00 €

Nebenkosten 200 € (inkl. Treppenhausreinigung, Gartenpflege)

### **Fußboden:**

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

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## 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, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Eingangshalle



Flur Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Straßenansicht



# Exposé - Galerie

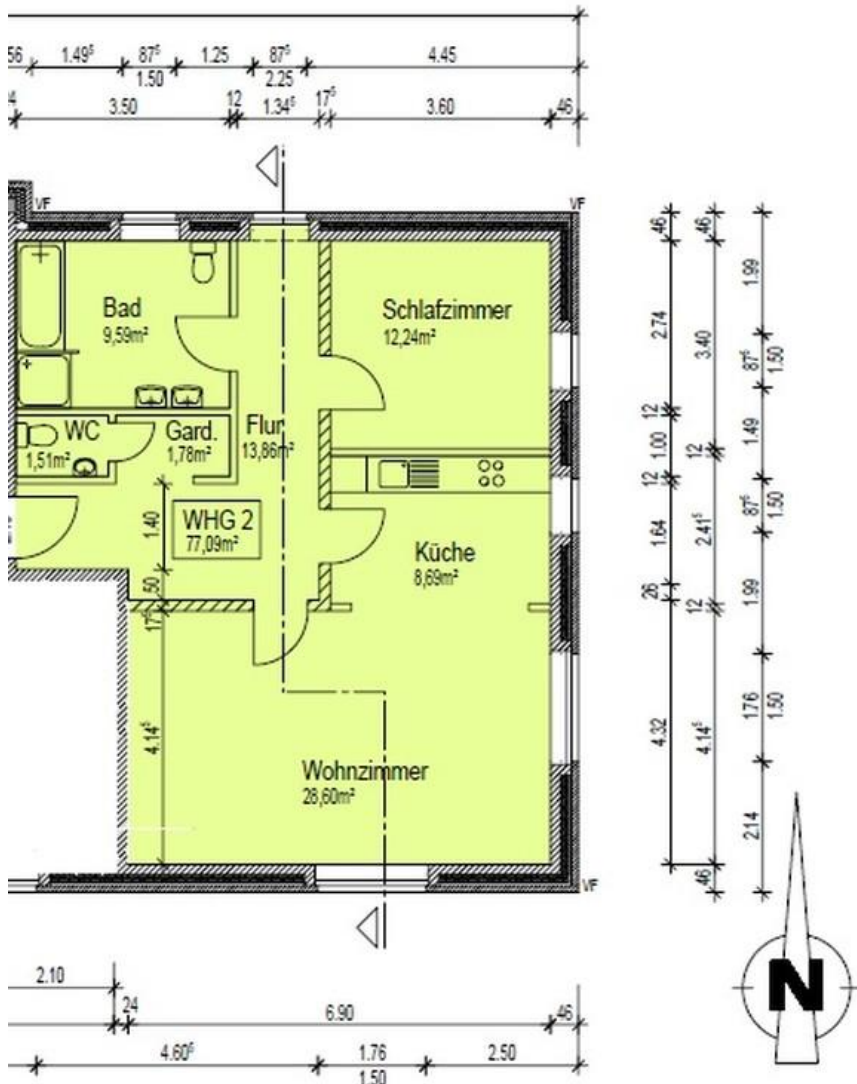


Nordansicht Eingangsbereich



Ostansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung