



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Einziehen & Wohlfühlen: Helle, Moderne Doppelhaushälfte in Top-Lage!



Allgemein:

Objektnr. extern:	KHHA_581	Stand vom:	23.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2008
Ort:	21224 Rosengarten	Wohnfläche:	142,00 m ²
Grundstücksfläche:	340,00 m ²	Anzahl Zimmer:	5,0
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Freiplatz:	0,00 €	Garage:	0,00 €
Kaufpreis:	599.000,00 €	Provision:	3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2035-02-16
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2008
Wertklasse:	B	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	ERDGAS_LEICHT	Energieverbrauchskennwert:	55.60 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Julian Lehmann	Straße:	Waldweg 11
Ort:	Hamburg	Telefon:	015560774166
Faxnummer:	+49 40 60 77 32 480	E-Mail:	julian.lehmann@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2008 bietet auf 142 m² Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept mit vielen Annehmlichkeiten. Das 340 m² große Grundstück sorgt für ausreichend Platz im Außenbereich und lädt zum Entspannen ein.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung in den Wohnräumen und Bädern, während der Kaminofen an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ein praktisches Gäste-WC mit Dusche und Fenster bietet zusätzlichen Komfort. Die hochwertige Nolte-Einbauküche überzeugt mit Funktionalität und stilvollem Design – ideal für alle, die gerne kochen.

Das Haus verfügt über eine Garage mit elektrischem Garagentor sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Der Außenbereich punktet mit einer Terrasse, die dank Markise vor Sonne und Wetter schützt – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Der praktische Abstellraum sowie die geschickt platzierte Terrassenabgrenzung sorgen für optimalen Lärmschutz und garantieren Privatsphäre gegenüber den Nachbarn.

Ein echtes Raumwunder: Trotz kompakter Bauweise bietet das Haus großzügige Wohnflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das Büro im Dachgeschoss, das aktuell gewerblich als Büroraum genutzt wird. Es lässt sich jedoch problemlos in eine private Nutzung überführen – ideal für Homeoffice oder als zusätzliches Wohn- oder Hobbyzimmer.

Dieses schöne Zuhause vereint modernen Wohnkomfort mit einer hochwertigen Ausstattung und bietet ein ideales Wohnumfeld für Familien oder Paare, die sich ein stilvolles und gemütliches Eigenheim wünschen.

Lage:

Sottorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Rosengarten im Landkreis Harburg, Niedersachsen, und liegt südlich von Hamburg. Die Gemeinde Rosengarten wurde 1972 durch den Zusammenschluss mehrerer Dörfer, darunter Sottorf, gegründet und nach dem nahegelegenen Waldgebiet "Rosengarten" benannt.

Sottorf befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A7, Abfahrt Hamburg-Marmstorf. Von dort aus führt die Strecke über Vahrendorf direkt nach Sottorf. Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Idylle und bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die Metropolregion Hamburg.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund von Kanal- und Straßenbauarbeiten die Straße Brandheide in Sottorf vom 6. Januar bis voraussichtlich 30. September 2025 gesperrt ist. Für Fußgänger ist jedoch ein mindestens ein Meter breiter Weg freigehalten, und Anlieger haben bis zur Baustelle freie Fahrt.

Die Region um Sottorf ist bekannt für ihre waldreiche Landschaft und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung in den Wohnräumen und den Bädern
- Kaminofen
- Gäste-WC mit Dusche und Fenster
- hochwertige Nolte-Einbauküche
- Garage mit elektrischem Garagentor, 1 Freiplatz
- elektrische Rollläden
- Terrasse mit Markise

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Julian Lehmann unter der Mobilfunknummer +49 155 60 77 41 66 oder der E-Mail-Adresse julian.lehmann@kensington-international.com gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:
www.kensington-hamburg.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHEGESETZ gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG für Immobilienmakler:

Nach dem Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht der relevanten Daten in den Ausweispapieren und einer Ausweiskopie, die in der Akte abgelegt wird. Auf der Kopie muss handschriftlich vermerkt werden, dass diese mit dem Original übereinstimmt. Die Ausweiskopie zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen laut GWG 5 Jahre aufbewahrt werden.

Bilder

Wohnbereich



Kamin



Küche



Gäste-WC



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer III



Vollbad



Flur OG



Terrasse



Rückansicht



Tipgeber_werden



Lage

