

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rosengarten

Luxussanierte EG-Wohnung mit Garten in Klecken



Objekt-Nr. OM-448310

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Hittfelder Straße 6a
21224 Rosengarten
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1978	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	1	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	75,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig und hochwertig sanierte Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit dem Charme ruhigen Landlebens südlich von Hamburg. Auf 75 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, erstklassige Materialien und ein großzügiger Privatgarten – alles barrierefrei und auf einer Ebene.

Die Wohnung wurde von Grund auf neu gestaltet und überzeugt in jedem Detail. Der hochwertige Vinylboden in warmem Holzdekor zieht sich einheitlich durch alle Räume und sorgt für ein stimmiges, modernes Gesamtbild. Sämtliche Wände wurden frisch gestrichen, alle Türen und Zargen erneuert.

Das Herzstück der Wohnung ist das neu gestaltete Badezimmer: Großformatige Fliesen in edler Natursteinoptik, eine bodengleiche Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülung sowie ein eleganter Handtuchheizkörper verleihen dem Bad ein hotelartiges Ambiente. Das Bad ist barrierefrei konzipiert und stufenlos zugänglich.

Die moderne Einbauküche mit grifflosen weißen Fronten, hochwertiger Betonoptik-Rückwand, Cerankochfeld, Einbaubackofen und integrierter Spüle ist bereits vorhanden und im Mietpreis inbegriffen. Der separate Küchenbereich bietet ausreichend Platz zum Kochen und ist hell und freundlich durch ein eigenes Fenster mit Gartenblick.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer begeistert durch eine großzügige Fensterfront sowie eine direkte Terrassentür, die einen fließenden Übergang in den privaten Garten schafft.

Der private Garten umfasst rund 70 m² und ist exklusiv dieser Wohnung zugeordnet. Er bietet idealen Raum für Familien, Gartenliebhaber oder Haustierbesitzer – und das alles mit dem direkten Zugang vom Wohnzimmer aus.

Ausstattung

Durch die gesamte Wohnung zieht sich ein hochwertiger Vinylboden in warmem Eichenholzdekor. Das Material überzeugt nicht nur optisch, sondern auch praktisch: Es ist robust, pflegeleicht, fußwarm und angenehm zu begehen. Die einheitliche Verlegung durch alle Räume – inklusive Flur und Küche – sorgt für ein harmonisches, großzügig wirkendes Raumgefühl.

Alle Wände wurden vollflächig neu gespachtelt und in frischem Weiß gestrichen. Die sauberen, geraden Wandkanten und neu montierten Sockelleisten unterstreichen den neuwertigen Charakter der Sanierung. Im Eingangsbereich sorgen eingelassene Deckenstrahler für eine angenehme, gleichmäßige Beleuchtung.

Sämtliche Innentüren und Türzargen wurden im Zuge der Sanierung komplett erneuert. Die schlichten, weißen Türen mit modernen Griffen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und entsprechen dem aktuellen Wohnstandard.

Das Badezimmer ist das absolute Highlight der Wohnung und wurde vollständig neu gestaltet – auf einem Niveau, das man sonst aus gehobenen Neubauten kennt:

- Großformatige Fliesen in warmer Natursteinoptik kleiden Boden und Wände vollflächig und verleihen dem Raum eine edle, ruhige Atmosphäre
- Bodengleiche Walk-in-Dusche mit hochwertiger Glasabtrennung – großzügig bemessen und barrierefrei zugänglich
- Wandhängendes WC mit verdeckter Unterputzinstallation für ein aufgeräumtes, modernes Erscheinungsbild
- Wandhängendes Waschbecken mit zeitlosem Design und modernem Einhebelmischer
- Handtuchheizkörper in Weiß – funktional und dekorativ zugleich
- Eingelassener Deckenstrahler für optimale, blendfreie Beleuchtung

Das gesamte Bad ist stufenlos und barrierefrei gestaltet – ideal für Menschen jeden Alters.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits in der Wohnung vorhanden und im Mietpreis enthalten. Sie wurde neu eingebaut und bietet:

- Grifflose weiße Fronten in zeitlosem, modernem Design
- Betonoptik-Rückwand als elegantes Designelement zwischen Arbeitsplatte und Oberschränken
- Hochwertige Arbeitsplatte in Graubraun mit integrierter Edelstahlspüle
- Cerankochfeld und Einbaubackofen der gehobenen Klasse
- Umfangreiche Ober- und Unterschränke mit viel Stauraum
- Eigenes Küchenfenster mit Blick ins Grüne sorgt für natürliches Licht beim Kochen

Das helle Wohnzimmer ist der zentrale Aufenthaltsraum der Wohnung und besticht durch seine großzügige Fensterfront. Die raumhohen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen direkten Blick in den grünen Privatgarten. Eine Terrassentür schafft den nahtlosen Übergang nach draußen – ideal für laue Sommerabende oder den Morgenkaffee im Garten.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie weitere Möbel. Ein eigenes Fenster mit Blick ins Grüne sorgt für frische Luft und Tageslicht. Dank der ruhigen Lage im Erdgeschoss und der grünen Umgebung schlafen Sie hier besonders erholsam.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Klecken ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Rosengarten im Landkreis Harburg und liegt nur rund 25 Kilometer südlich von Hamburg. Die Anbindung an die Hansestadt erfolgt bequem über die A1 oder den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die ruhige, grüne Wohnlage spricht besonders Familien, Paare und Pendler an, die das Landleben schätzen, aber nicht auf städtische Erreichbarkeit verzichten möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Das Luxus-Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Sonne



Der Garten

Exposé - Galerie



Flur



Das Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Das Schlafzimmer



Eingangsbereich außen

Exposé - Galerie



Die Terrasse



Der Parkplatz

Exposé - Galerie



Das Schlafzimmer



Das halbe Zimmer

Exposé - Galerie



Halbes Zimmer und Flur



Flur mit Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Die Küche



Toilette & Dusche

Exposé - Galerie



Die Dusche



Bad mit Blick in den Flur

Exposé - Galerie



Das helle Wohnzimmer



Wohnzimmer und Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick in den Flur