# Exposé

## Zweifamilienhaus in Avesen - Rosengarten

## Alvesen vor den Toren Hamburgs – Traumgrundstück mit unverbaubarem Weitblick

Objekt-Nr. OM-467857

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **849.000 €**

21224 Avesen - Rosengarten
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 1965 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 1.000,00 m² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 7,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 219,00 m² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 313,00 m² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

## Objektbeschreibung

Lassen Sie den Alltag hinter sich und entdecken Sie ein Zuhause, das Platz, Ruhe und Natur harmonisch verbindet. In idyllischer Lage von Rosengarten-Alvesen erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück, das viel Raum für Familie, Ruhe und individuelle Wohnideen bietet.

Das ursprünglich im Jahr 1965 errichtete Wohnhaus wurde nach einem Brand im Jahr 1995 umfassend wiederaufgebaut und präsentiert sich heute als vielseitiges Zuhause mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in das Erdgeschoss, das mit seiner klassischen und funktionalen Aufteilung überzeugt. Ein großzügiger Wohnbereich bildet das Herzstück dieser Ebene und verfügt über einen direkten Anschluss an die Küche. Große Panoramafenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den großen Garten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer und ein Gäste WC – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume nutzbar.

Dadurch bietet das Haus die Möglichkeit, komfortabel auf einer Ebene zu wohnen und schafft beste Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensphasen.

Der Garten selbst präsentiert sich als grüner Rückzugsort mit viel Platz zur freien Gestaltung.

Ein praktisches kleines Gartenhaus ergänzt den Außenbereich und bietet zusätzliche Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder Kinderspielzeug.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die seltene Randlage mit unverbaubarem Weitblick über Wiesen und Felder. Die naturnahe Umgebung, die weitläufigen Ausblicke und die angenehme Ruhe verleihen dem Grundstück einen besonderen Seltenheitswert und schaffen eine Wohnqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Garage mit direktem Zugang zum Haus sowie durch mehrere Keller- und Hobbyräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Werkstatt, Fitnessraum, Lagerfläche oder Hobbybereich – die insgesamt rund 313 m² Nutzfläche schaffen zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse.

Über einen separaten Eingang erreichen Sie den eigenständig nutzbaren Wohnbereich im Dachgeschoss. Dieser eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Hier erwarten Sie ein helles Wohnzimmer, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Kinder- Arbeitszimmer, ein Badezimmer, ein Gäste WC, sowie eine Küche und ein Balkon.

Der Wohnbereich öffnet sich zu einem Balkon, der den Blick in die umliegende Natur freigibt und einen ruhigen Rückzugsort im Freien schafft. Hier lässt sich der Tag bei einer Tasse Kaffee mit weitem Blick ins Grüne entspannt beginnen oder bei stimmungsvollen Sonnenuntergängen ausklingen.

Die Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten und eignet sich ideal für Gäste, Familienmitglieder oder ein unabhängiges Wohnen mit eigener Struktur.

Das Objekt eignet sich besonders für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen sowie für Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ein bereits vorhandener Glasfaseranschluss im Haus sorgt zudem für eine zukunftssichere und leistungsstarke Internetversorgung – ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und moderne digitale Anwendungen.

Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2005 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige Raumstruktur, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und das naturnahe Wohnumfeld, das ein entspanntes Leben im Grünen ermöglicht.

# Ausstattung

**Fußboden:**
Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Sonstiges

Hinweise / Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde vom privaten Verkäufer nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der vorliegenden Informationen erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer sowie ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen des notariellen Kaufvertrages.

Das Dachgeschoss ist baurechtlich genehmigt ausgebaut und kann als Wohnbereich genutzt werden.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den privaten Verkäufer. Es fällt keine Maklerprovision an. Für den Käufer entsteht keine Maklercourtage.

# Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Randlage von Rosengarten-Alvesen am südlichen Stadtrand von Hamburg. Hier genießen Sie die Ruhe und Naturnähe der Nordheide, ohne auf die Vorzüge der Hansestadt verzichten zu müssen. Die Kombination aus unverbaubarem Weitblick, hoher Lebensqualität und der schnellen Erreichbarkeit Hamburgs macht diese Lage besonders attraktiv.

Die Region ist Teil des landschaftlich reizvollen Regionalparks Rosengarten, der durch seine abwechslungsreiche Natur aus Waldgebieten, Heideflächen und offenen Landschaftsstrukturen geprägt ist. In kurzer Entfernung laden der Wildpark Schwarze Berge sowie das Freilichtmuseum am Kiekeberg zu abwechslungsreichen Ausflügen ein und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Ergänzt wird das Umfeld durch zahlreiche Spazier- und Wanderwege in den angrenzenden Harburger Bergen, die einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür gewährleisten.

Trotz der angenehm ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung komfortabel. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in etwa 25 bis 35 Minuten. Zusätzlich besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über nahegelegene Busverbindungen mit Anschluss Richtung Hamburg-Harburg und das S-Bahn-Netz.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten im benachbarten Vahrendorf sowie in den umliegenden Ortsteilen zur Verfügung. Auch Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten befinden sich im nahegelegenen Vahrendorf. Die Grundschule ist dort ebenfalls gut erreichbar, weiterführende Schulen wie die Oberschule befinden sich in Nenndorf. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Meter vom Haus entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

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

# Exposé - Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 189,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

# Exposé - Galerie

Vorgarten

# Exposé - Galerie

Vorderseite

großer Garten

# Exposé - Galerie

Hauseingang

Vorderseite

# Exposé - Galerie

Garagenzufahrt

Flur EG

# Exposé - Galerie

Wohnbereich EG

Wohnbereich / Esszimmer EG

# Exposé - Galerie

Wohnbereich Zugang Terrasse EG

Küche EG

# Exposé - Galerie

Küche EG Übergang Wohnbereich

Terrasse - Zugang Wohnbereich

# Exposé - Galerie

Terrasse - Zugang zum Garten

Seitenzugang zum Garten

Rückansicht vom Garten

# Exposé - Galerie

Schafzimmer EG mit Gartenblick

1. Kinder- / Areitszimmer EG

2. Kinder- / Arbeitszimmer EG

Duschbad EG behindertengerecht

Garage mit direktem Zugang EG

Kellerraum / Waschküche

# Exposé - Galerie

Kellerraum / Hobbyraum

Heizungsraum

# Exposé - Galerie

Zugang Einliegerwohnung im OG

Treppenhaus zur OG Wohnung

Flurbereich OG

Küche / Wohnbereich OG Balkon

Küche OG

# Exposé - Galerie

Wohnbereich OG mit Balkon

Flur OG

Schlafzimmer OG

1. Kinder- / Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie

1. Kinder- / Arbeitszimmer OG

Vollbad OG

# Exposé - Grundrisse

Grundriss EG

Grundriss Einliegerwohnung

Grundriss Keller und Garage