

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte im schönen Rosengarten - Hamburg so nah - Wärmepumpe!



21224 Rosengarten

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 668.000,00 EUR  
Scout-ID: 130325341

## Ihr Ansprechpartner:

Frau Nicola Pantelias  
E-Mail: pantelias@mail.de  
Tel: +49 173 1027109  
Mobil: +49 173 1027109

Haustyp: Doppelhaushälfte  
Grundstücksfläche ca.: 436,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 164,80 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 4  
Badezimmer: 2  
Gäste-WC: Ja  
Objektzustand: Neuwertig  
Bauphase: Haus fertig gestellt  
Baujahr: 2019  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Wärmepumpe  
Wesentliche Energieträger: Umweltwärme  
Endenergiebedarf: 38,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: A  
Baujahr laut Energieausweis: 2019  
Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung  
Garage/Stellplatz: Außenstellplatz  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2  
Stufenloser Zugang: Ja

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte im schönen Rosengarten - Hamburg so nah - Wärmepumpe!



21224 Rosengarten

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 668.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

In Dorflage der wunderschönen Gemeinde Rosengarten befindet sich diese neuwertige und moderne Immobilie aus 2019. Nur 20 Minuten bis Hamburg-Mitte, mit Wärmepumpe und vielem mehr ausgestattet.

Über eine Anliegerstraße, die 3 Häuser miteinander verbindet, gelangen Sie zum Parkplatz und der dahinter liegenden Doppelhaushälfte. Das Haus empfängt Sie mit einer einladenden Diele. Das Herz des Hauses ist der Wohn-/Essbereich mit einer offenen Einbauküche. Von hier aus genießen Sie den Blick auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie den Garten. Bodentiefe Fensterflächen in allen Räumen sorgen für eine hervorragende Belichtung und ein modernes Ambiente. Die Küche ist offen gehalten und mit einer Insel zum Wohnbereich getrennt. Die hochwertige Küche ist mit allen relevanten Geräten sowie einem Bora-Küchenfeld-Dunstabzug ausgestattet. Sie lässt insofern keine Wünsche offen! Eine Fußbodenheizung sorgt unter den modernen Fliesen für wohlige Wärme. Im Erdgeschoss stehen weiterhin ein Gästezimmer oder Büro, ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein HWR für Sie bereit.

Auf der nächsten Wohnebene befinden sich 3 Schlafzimmer und das schöne Vollbad mit hochwertigen Sanitär-Objekten. Das Highlight am Morgen ist die große und offene Dusche mit Glasabtrennung. In den Schlafräumen ist ein sehr hochwertiger Eichen-Parkettboden ausgelegt. Auch hier verbreiten die bodentiefen Fenster in den großen Gauben zu jeder Jahreszeit gute Stimmung.

Die ca. 20 m<sup>2</sup> große gepflasterte Terrasse lädt zum Verweilen, Sonnenbaden und gemeinsamen Stunden mit Freunden und Familie ein. Sie ist optimal zur Sonne ausgerichtet.

## Ausstattung:

Die Doppelhaushälfte bietet insgesamt

- 5 Zimmer,
- 2 Bäder,
- 1 Küche,
- einen Hauswirtschaftsraum und
- einen Spitzboden.

Ausgestattet ist das Haus mit

- Fliesen und Eichenholzparkett,
- hochwertigen Sanitär-Objekten,
- elektrischen Rolläden,
- hochwertiger Einbauküche,
- Sicherheitsfenstern mit Dreifachverglasung,
- Heizungsanlage: umweltschonende Wärmepumpenanlage
- dezentrale Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Breitband-Internet und Kabel
- Smart-Home im gesamten Haus (BUS-Technik, exkl. Steckdosen).

## Lage:

Die Immobilie liegt in einer der schönsten Orte Rosengartens: Rosengarten-Sottorf. Von hier aus sind es nur wenige Minuten

Rosengarten-Sottorf. Von hier aus sind es nur wenige Minuten nach Hamburg-Heimfeld. Hamburg-Mitte ist in nur 20 per Auto zu erreichen. Der nächste kleine Supermarkt in Vahrendorf ist 1,5 km entfernt. Alle weiteren Märkte sowie Apotheken etc. befinden sich in Nenndorf oder auch in Fleestedt in 8-9 km - Entfernung. Ein Bus fährt vor der Haustür los und ermöglicht die Auto-freie Fortbewegung. Die Gemeinde Rosengarten verfügt über alle Grund- und weiterführenden Schulen sowie Kindergärten - auch mit Nachmittagsbetreuung. Das Schönste an Rosengarten ist aber die wunderschöne Natur mit der leicht hügeligen Landschaft sowie dem Rosengarten-Forst. Hier kann man ab der eigenen Haustür die Wanderung oder Fahrradtour sofort starten.

Die Landschaft im Regionalpark Rosengarten wird geprägt vom Höhenzug der Harburger und Schwarzen Berge mit ihren steilen Anstiegen, weiten Ausblicken und tief eingeschnittenen Tälern. Heide-, Moor- und Ackerlandschaften sowie das idyllische Tal der Este komplettieren den Landschaftsmix. (<https://www.gemeinde-rosengarten.de>)

Ausflugsziele in unmittelbarer Nähe für die ganze Familie sind das Freilichtmuseum am Kiekeberg und der Wildpark Schwarze Berge.

## Sonstiges:

Bei ernsthaftem Kauf-Interesse rufen Sie uns gerne wochentags ab 19:00 Uhr oder am Wochenende an oder stellen Ihre Anfragen per Email. Besichtigungen finden nur nach vorheriger Zusendung der Finanzierungszusage statt.

Makler:innen und Agenturen bitten wir von der Kontaktaufnahme Abstand zu nehmen!

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte im schönen Rosengarten - Hamburg so nah - Wärmepumpe!



21224 Rosengarten

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 668.000,00 EUR



Front- Seitenansicht



Hausansicht 2



Buddha im Beet



Terrasse

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte im schönen Rosengarten - Hamburg so nah - Wärmepumpe!



21224 Rosengarten

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 668.000,00 EUR



Kochinsel und Essbereich



Essbereich und offene Küche



Bora-Kochfeldabzug



Übergang Wohnzimmer

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte im schönen Rosengarten - Hamburg so nah - Wärmepumpe!

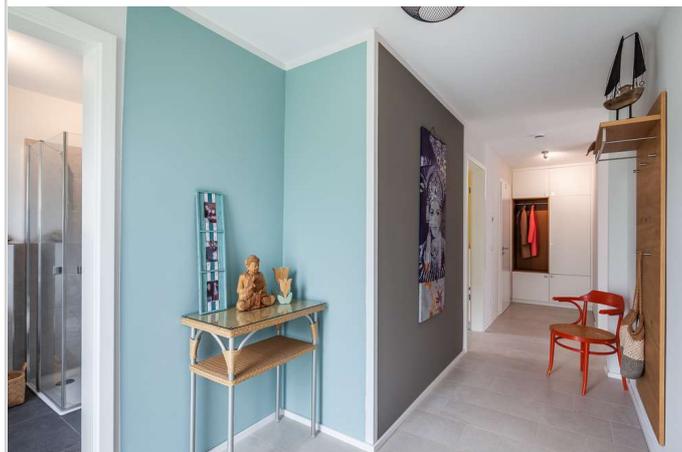


21224 Rosengarten

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 668.000,00 EUR



Wohnzimmer



Flur



WC mit Dusche



Gästezimmer oder Büro

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte im schönen Rosengarten - Hamburg so nah - Wärmepumpe!



21224 Rosengarten

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 668.000,00 EUR



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



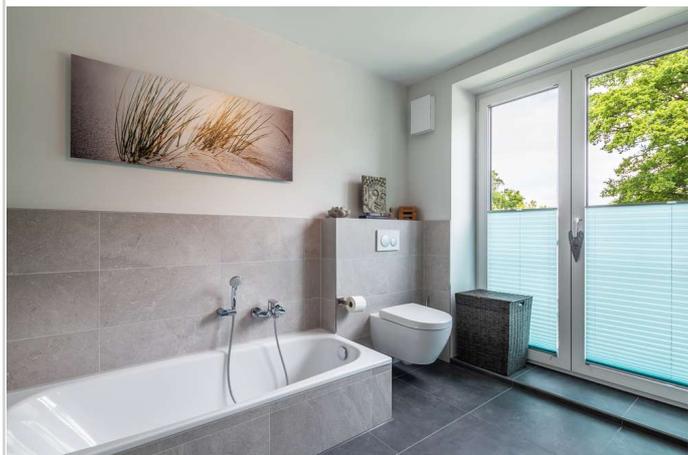
Badezimmer

## Moderne Neubau-Doppelhaushälfte im schönen Rosengarten - Hamburg so nah - Wärmepumpe!



21224 Rosengarten

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 668.000,00 EUR



Badezimmer



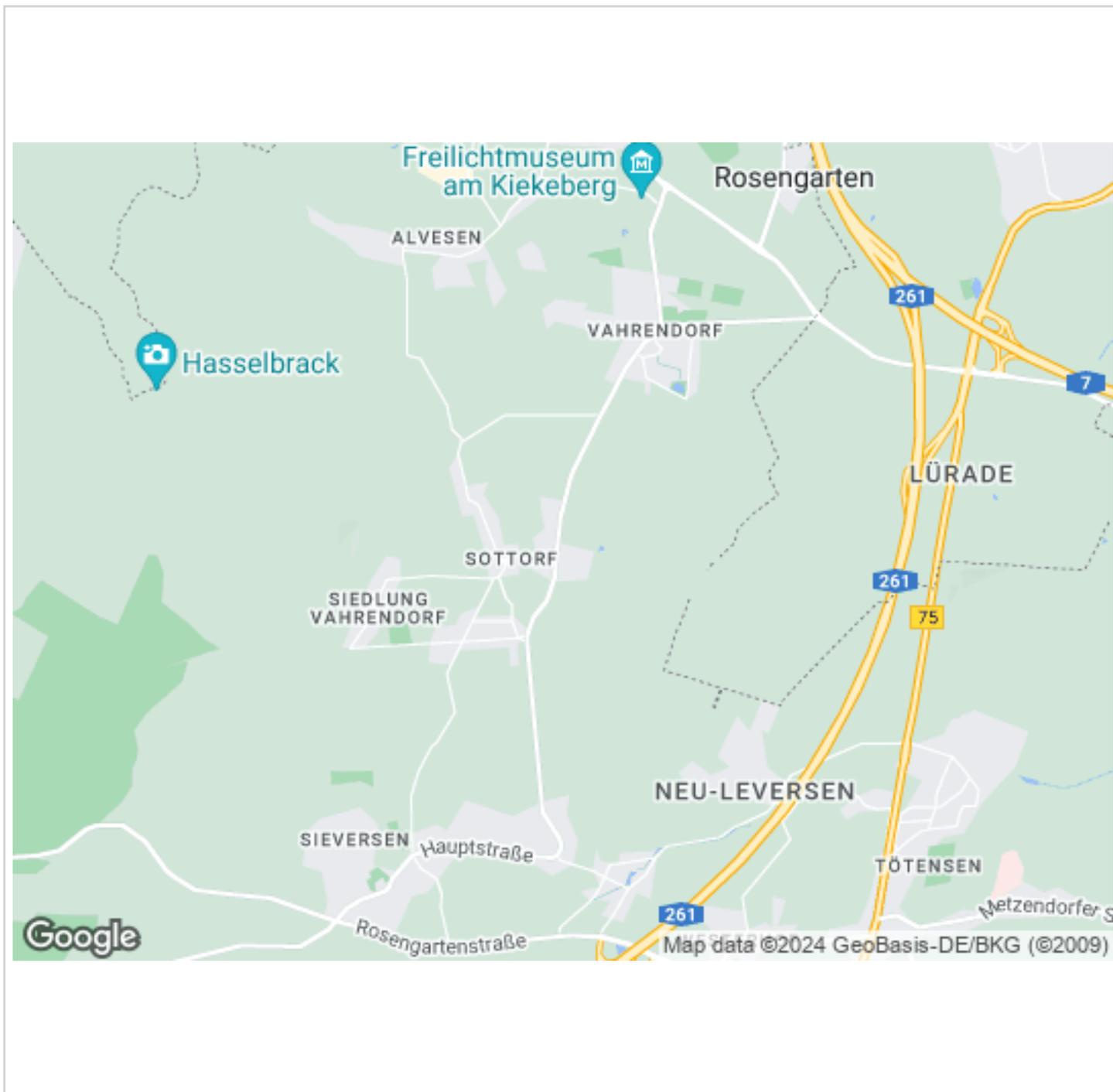
HWR mit Wärmepumpe

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte im schönen Rosengarten - Hamburg so nah - Wärmepumpe!



21224 Rosengarten

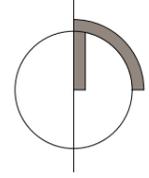
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 668.000,00 EUR





**Legende:**

- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht für Wohnung 1
- Summe Grundstück 1: 340,96 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht für Wohnung 2
- Summe Grundstück 2: 344,75 m<sup>2</sup>



<b>ÄNDERUNGEN</b>	f	04.09.2018	IT / NM	Maßkette Stellplätze	
	e	22.08.2018	IT / NM	Gebäude verschoben gemäß Absteckungsris	
	<b>INDEX</b>	<b>DATUM</b>	<b>GEÄNDERT</b>		
© FÜR DIE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER Vervielfältigt NOCH DRETTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN.					
<b>BAUHERR</b>		<b>HS-Immobilien GmbH &amp; Co. KG</b> Viverstr. 2 21614 Buxtehude Tel.: 04161-7049690			
<b>ENTWURF</b>		<b>FRENZEL UND FRENZEL GMBH</b> PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN HARBURGER STRASSE 7 21614 BUXTEHUDE TEL.: 04161/50 60 0 FAX: 04161/50 60 10 FRENZEL FRENZEL			
<b>BAUVORHABEN</b>		<b>Abgeschlossenheit</b> <b>Neubau eines Doppelhauses</b> Sottorfer Dorfstr. 15, 21224 Sottorf <b>Lageplan</b>			
<b>MASSTAB</b>		<b>1:200</b>			
<b>INDEX</b>		<b>GAL-LP</b>			
<b>PLANNR.</b>		17-0804		<b>PROJEKTNUMMER</b>	
<b>INDEX</b>		17-0804		<b>Abgeschlossenheit.pln</b>	
<b>DATUM</b>		21.11.2018		<b>GEZEICHNET</b>	
<b>GEZEICHNET</b>		NM/IT		<b>GESEHEN</b>	
<b>GEPRÜFT</b>				<b>GEPRÜFT</b>	
<b>DATEI</b>				<b>DATEI</b>	

BAUHERR

HS-Immobilien GmbH & Co. KG  
Vivest. 2  
21614 Buxtehude  
Tel.: 04161-7049690

FRENZEL UND FRENZEL GMBH  
PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN  
HARBURGER STRASSE 7  
21614 BUXTEHUDE  
TEL.: 04161/50 60 0  
FAX: 04161/50 60 10

ENTWURF

FRENZEL  
FRENZEL

19.11.2018  
NMAT

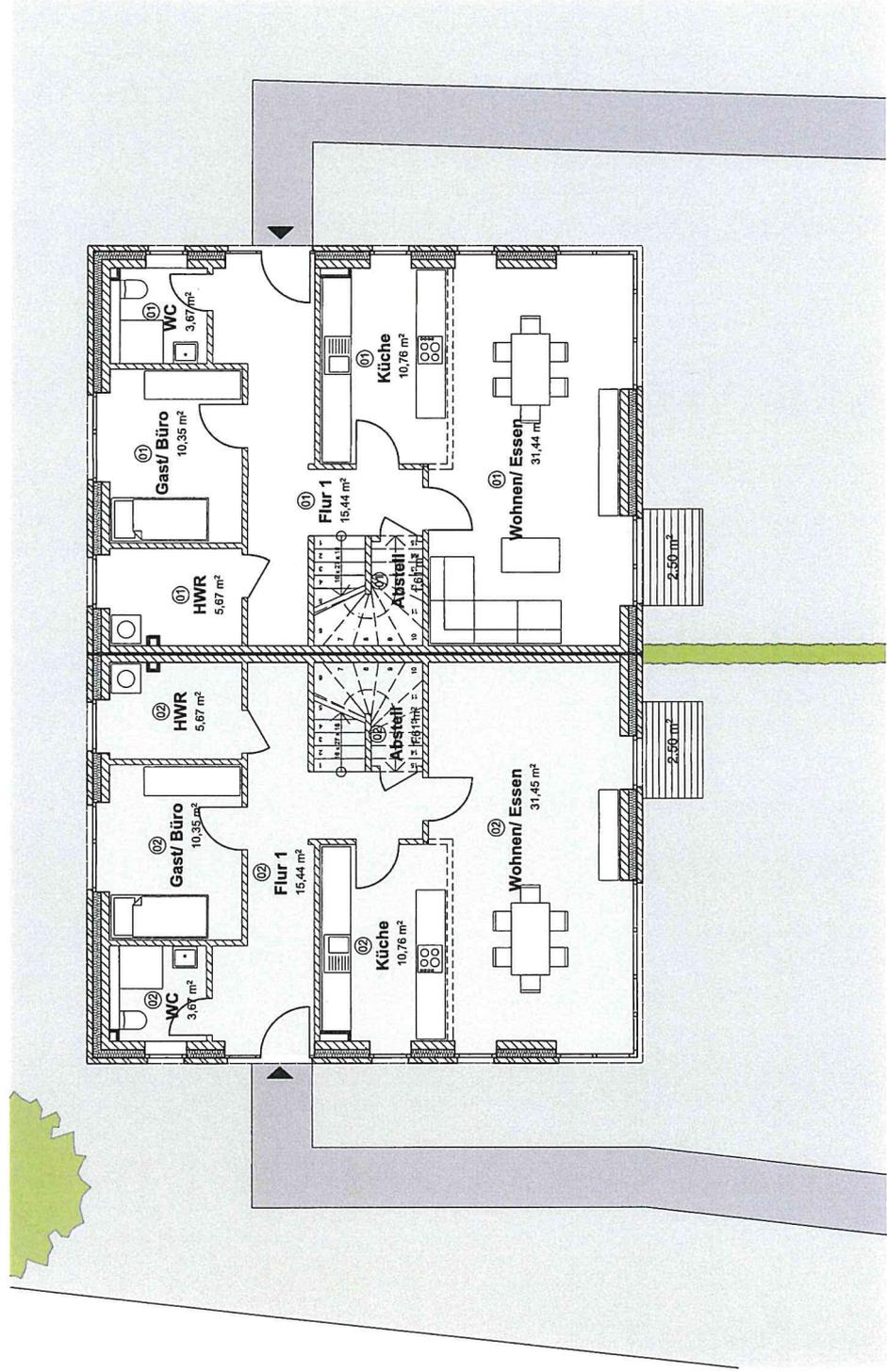
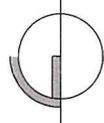
GEZEICHNET  
GESEHEN  
GEPRÜFT

**Erdgeschoss**  
Neubau eines Doppelhauses  
Sothofer Dorfstr. 15, 21224 Sothof

© 2018 DIE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER VERWIRLT, NISCHOD, DRITTEM ZURÜCKGEBEN, KOPPIERT, WIEDERK.

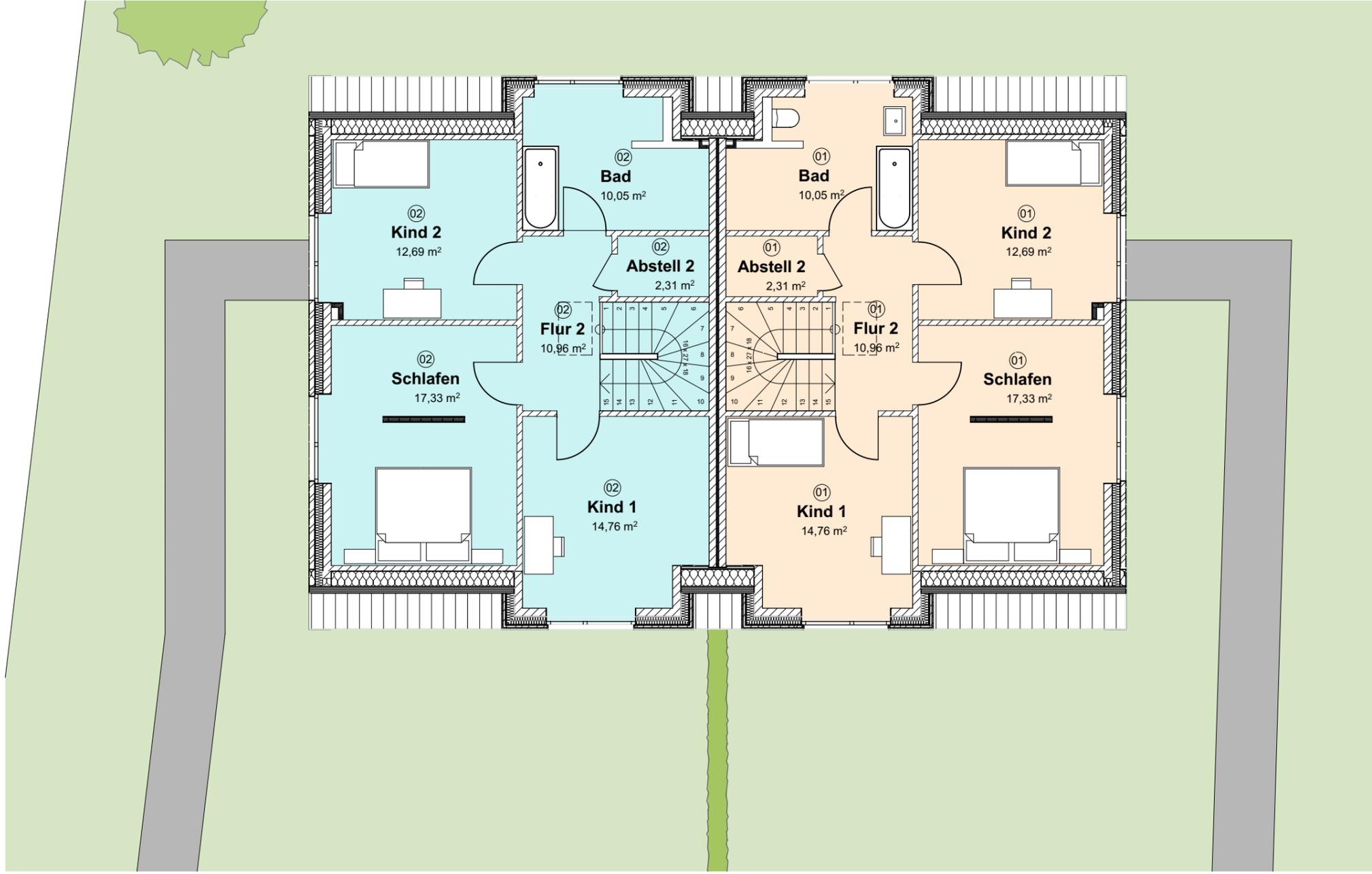
PROJEKTNUMMER	17-0804
PLANNR.	02.10.1
MASSSTAB	1:100
DATEI	17-0804 Abglossessnehl.pjn

ÄNDERUNGEN	INDEX	DATUM	GEÄNDERT

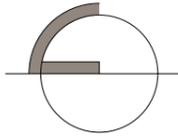


**Legende**  
 Wohnung 01  
 Wohnung 02

- ①
- ②



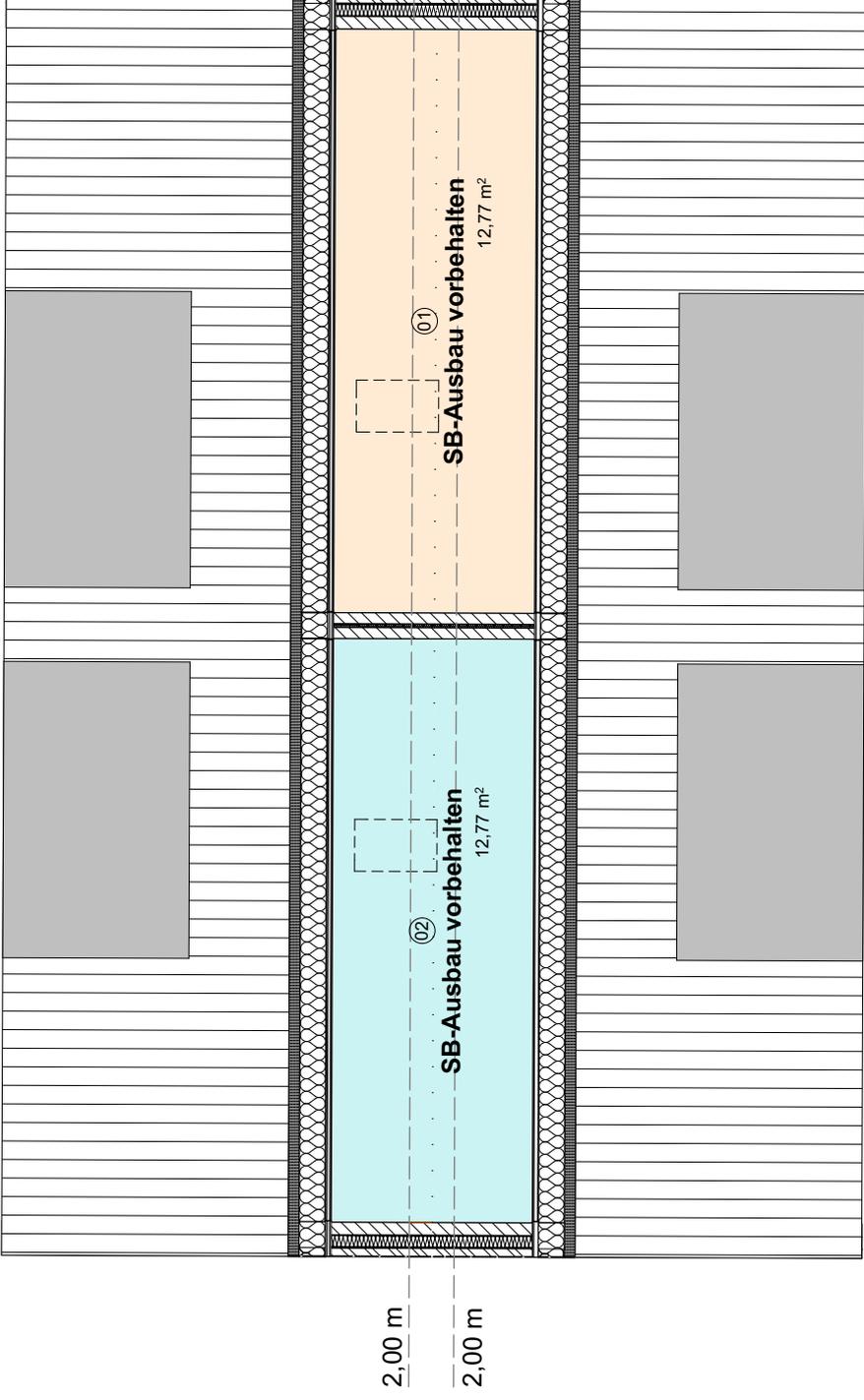
- Legende**
- ① Wohnung 01
  - ② Wohnung 02



ÄNDERUNGEN		INDEX		DATUM		GEÄNDERT	
BAUHERR		ENTWURF		FRENZEL UND FRENZEL GMBH PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN		BAUVORHABEN	
Viverstr. 2 21614 Buxtehude Tel.: 04161-7049690		HARBURGER STRASSE 7 21614 BUXTEHUDE TEL.: 04161/50 60 0 FAX: 04161/50 60 10		FRENZEL FRENZEL		Abgeschlossenheit Neubau eines Doppelhauses Sottorfer Dorfstr. 15, 21224 Sottorf	
19.11.2018		NW/IT		GEZEICHNET		GESEHEN	
17-0804		PROJEKTNUMMER		1:100		MASSTAB	
02.10.2		INDEX		17-0804		PROJEKTNUMMER	
17-0804		Abgeschlossenheit.pin		DATEI		INDEX	

© FÜR DIE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER Vervielfältigt NOCH DRETTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN.

- Legende**
- Wohnung 01
  - Wohnung 02



ÄNDERUNGEN	INDEX	DATUM	GEÄNDERT

© FÜR DIE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE VORBEREITE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER Vervielfältigt NOCH DITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN.

**BAUHERR**

HS-Immobilien GmbH & Co.  
 KG  
 Viverstr. 2  
 21614 Buxtehude  
 Tel.: 04161-7049690  
 Fax:

**ENTWURF**

**FRENZEL UND FRENZEL GMBH**  
 PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN

HARBURGER STRASSE 7  
 21614 BUXTEHUDE  
 TEL.: 04161/50 60 0  
 FAX: 04161/50 60 10

**FRENZEL**  
**FRENZEL**

**BAUVORHABEN**

19.11.2018  
 DATUM

NM/IT  
 GEZEICHNET

**Abgeschlossenheit**  
 Neubau eines Doppelhauses  
 #Projektbeschreibung  
 Sottorfer Dorfstr. 15, 21224 Sottorf  
**Spitzboden**

19.11.2018  
 DATUM

NM/IT  
 GEZEICHNET

**MASSTAB**

1:100  
 GEPRÜFT

**PLANNR.**

17-0804  
 PROJEKTNUMMER

**INDEX**

02.10.  
 7  
 DATEI

17-0804  
 Abgeschlossenheit.pln  
 DATEI

## EnEV-Anforderungen

	Ist-Wert	mod. Altbau	EnEV-Neubau	- 15 %	- 30 %	- 50 %	Neubau %
<b>Jahres-Primärenergiebedarf <math>q_p</math> [kWh/(m²a)]</b>	<b>38,46</b>	111,52	<b>59,74</b>	50,78	41,82	29,87	-36 %
<b>Transmissionswärmeverlust <math>H_T</math> [W/(m²K)]</b>	<b>0,266</b>	0,630	<b>0,403</b>	0,342	0,282	0,201	-34 %

Berechnung nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 / EnEV 2016

Gebäudenutzfläche	146,5 m²
Volumen $V_e$	457,8 m³
Hüllfläche A	366,34 m²
Fensterfläche	40,90 m²
Außentürfläche	3,56 m²
Nutzung	Wohngebäude
Gebäudetyp	Neubau

### Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 38 kWh/m²a



Buxtehude, 07.02.2018

Ort, Datum

Unterschrift

## KfW-Anforderungen

### "Energieeffizient Bauen"

	Ist-Wert	Referenzgebäude (KfW)	KfW-EH 70 * (KfW)	KfW-EH 55 (KfW)	KfW-EH 40 ** (KfW)
Jahres-Primärenergiebedarf $q_p$ [kWh/(m²a)]	38,46	79,66 <sup>1)</sup>	55,76	43,81	31,86
Transmissionswärmeverlust $H'_T$ [W/(m²K)]	0,266	0,403 <sup>2)</sup>	0,342	0,282	0,222
Transmissionswärmeverlust $H'_T$ [W/(m²K)]	0,266	0,450 <sup>3)</sup>	0,450	0,450	0,450

Die KfW hat in ihren FAQ zur EnEV abweichende Vorgaben für das Referenzgebäude festgelegt (ab 06.2013), die ggf zu anderen Grenzwerten führen können.

<sup>1)</sup> Jahres-Primärenergiebedarf für das entsprechende Referenzgebäude nach EnEV Anlage 1 Tabelle 1 und KfW-FAQ 08.2016.

<sup>2)</sup> Transmissionswärmeverlust für das entsprechende Referenzgebäude nach EnEV Anlage 1 Tabelle 1 und KfW-FAQ 08.2016.

<sup>3)</sup> Höchstwert des Transmissionswärmeverlusts nach EnEV Anlage 1 Tabelle 2.

\* Gültig bis 31.03.2016.

\*\* Ab 01.04.2016 gibt es zusätzlich das KfW-Effizienzhaus 40 Plus. Hier sind die Anforderungen an das KfW-Effizienzhaus 40 und das Plus Paket zu erfüllen (siehe Energieeffizient Bauen 153 - Technische Mindestanforderungen).

Berechnung nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Gebäudenutzfläche	146,5 m²
Volumen $V_e$	457,8 m³
Hüllfläche A	366,34 m²
Fensterfläche	40,90 m²
Außentürfläche	3,56 m²
Nutzung	Wohngebäude
Gebäudetyp	Neubau

### Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 38 kWh/m²a



Buxtehude, 07.02.2018

Ort, Datum

Unterschrift