

# VERKAUFT!!! Vermietetes Stadthaus mit 7 Zimmern und Doppelgarage in begehrter Wohnlage!

27356 Rotenburg (Wümme), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: IE497



Wohnfläche ca.: 195 m<sup>2</sup> - Zimmer: 7 - Kaufpreis: 575.000 EUR



## VERKAUFT!!! Vermietetes Stadthaus mit 7 Zimmern und Doppelgarage in begehrter Wohnlage!

Objekt ID	IE497
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	27356 Rotenburg (Wümme)
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	195 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	47 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	852 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2011
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Kein Keller, Terrasse
Käuferprovision	2,98 inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	575.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses in 2011 fertiggestellte Stadthaus mit Staffelgeschoss hat seinen ganz besonderen Reiz. Die versetzte Bauweise und das eingezogene Obergeschoss lockern Fassade und Architektur ansprechend auf und bieten Ihnen hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur individuellen Wohnraumnutzung. Durch die aufwendige Mischfassade, gepaart aus hochwertigem Stehfalz mit einem zeitlosen Klinkerstein, ist die Immobilie noch heute „up to date“ und ein absoluter Hingucker.

Dass es sich hier um kein Haus von der Stange handelt, spiegelt sich auch im Inneren der Immobilie wider. Es empfängt Sie ein großzügig gewählter Empfangsbereich, der in sich auch als kleiner eigener Bereich genutzt werden könnte. Separiert vom Rest im Erdgeschoss, steht hier ein Zimmer guter Größe sowie das Duschbad für eine individuelle Nutzung zur Verfügung. Perfekt für einen Jugendlichen oder als Office.

Verlässt man den vorderen Bereich, gelangt man durch die „flügelbare“ Tür in den großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Hier hat man auf über 45 qm viel Platz, um seinen individuellen Einrichtungsstil gekonnt in Szene zu setzen. Vier doppelflügelige sowie raumhohe Fenster sorgen für eine großartige Belichtung zu jeder Tageszeit und gewahren, genauso wie die Tür zur Terrasse, einen direkten Zugang nach außen. Perfekt durchdacht. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich das dritte Zimmer, welches derzeit seine ideale Nutzung erfährt. Homeoffice!

Die Küche teilt sich auf in zwei Sektionen und bietet alles, was man von einer Küche erwarten darf. Der „zweite Teil“ der Küche grenzt an die Doppelgarage, sodass man idealerweise nach dem Einkauf das Tor hinter sich schließen kann und seinen Einkauf trockenen Fußes in die Küche verbringt. In der Garage befindet sich in einem separaten Raum auch die Gastherme sowie der Warmwasserspeicher.

## Ausstattung

Die zur Brauchwassererwärmung unterstützende Solarthermie wurde auf dem Dach installiert. Abschließend bietet die Garage zwei Außenzugänge. Der eine befindet sich zur Eingangsseite, so dass die Kinder nach der Schule ihr Bike bequem in die Garage bekommen. Der Zweite führt über einen kleinen Flurbereich mit Waschmöglichkeiten auf die Terrasse.

Das Obergeschoss! Dank des Staffelgeschosses wirkt das Obergeschoss wie ein vollwertiges Vollgeschoss. Der grandiosen Architektur sei Dank, sucht man Dachschrägen hier vergeblich. Die vier Zimmer bieten zwischen ca. 14 qm und ca. 17 qm fast identische Größen. Fast ein bisschen überdimensioniert kommt der Flur mit ca. 16 qm daher. Aber auch hier lässt sich dank bodentiefer Fenster sowie großzügigem Balkon ein schöner Bereich der wohnlichen Nutzung zuordnen. Das Vollbad im Obergeschoss bietet eine großzügige Eckdusche sowie eine großzügige Badewanne für die tägliche Nasszellenkur. Kalte Füße bekommt man hier nicht. Fußbodenheizung, wie im gesamten Haus.

Der Außenbereich ist pflegeleicht angelegt und bietet aufgrund der hohen Einfriedung durch die Koniferenhecke auch sichtgeschützte Bereiche. Erwähnenswert ist ebenfalls die komplette Pflasterung rund ums Haus. Alles in allem ein Garten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten als auch



Weiterentwicklungspotenzial bereithält.

## Sonstiges

ImmoEmotion hat sich auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- & Gewerbeimmobilien spezialisiert. Seit über 10 Jahren sind wir erfolgreich am Immobilienmarkt tätig. Wir verkaufen und vermieten klassische aber auch außergewöhnliche Objekte bevorzugt in den Kreisen Rotenburg (Wümme) und Heidekreis.

Wir sind durch beste regionale Kontakte gut vernetzt und können so unsere Objekte diskret und erfolgreich vermarkten.

Mit hohem Engagement, ausgeprägter Kompetenz und großer Motivation wickeln wir die Immobilien unserer Kunden ab. Beste Referenzen sprechen für unseren professionellen Service.

Sollten Sie noch weitere Informationen über unsere Dienstleistungen wünschen, werfen Sie doch einen Blick auf unsere Homepage [WWW.IMMOEMOTION.DE](http://WWW.IMMOEMOTION.DE) oder folgen Sie uns bei Instagram und facebook.

Im Vorfeld bieten wir Ihnen gerne eine kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Die Provision beträgt 2,98 % inkl. 19 % MwSt. und ist nach beurkundetem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß §656c des BGB's für den Verkäufer wie für den Käufer mit gleicher Provisionshöhe tätig sind.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2011
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	84,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Dieses junge Einfamilienhaus befindet sich in östlicher Ortsrandlage von Rotenburg (Wümme), der Kreisstadt mit ca. 22.000 Einwohnern. Die Stadt bietet infrastrukturell alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Für die gesundheitliche Versorgung bietet Rotenburg ein breites Spektrum an Medizinern sowie das Agaplesion Diakonieklinikum, welches ca. 4 km entfernt ist und mit dem Auto in gut 10 min zu erreichen ist. Für die Heranwachsenden, ob groß oder klein, sind sämtliche Bildungszweige sowie Kindergärten vorhanden. Der nächstgelegene Kindergarten ist nur ca. 800 m entfernt und lässt sich zu Fuß in gut 10 Minuten zu erreichen. Die nächstgelegenen Großstädte sind Bremen, Hamburg und Hannover. Mit dem PKW erreichen Sie Bremen über die A1 in gut 30 min sowie Hamburg in ca. einer Stunde. Darüber hinaus können nicht nur Pendler die DB nutzen. Rotenburg wurde Ende 2019 in den HVV-Bereich aufgenommen. Mit dem Metronom erreichen Sie Hamburg in ca. 50 min. und Bremen in ca. 25 min. Auch gastronomisch sowie kulturell bietet Rotenburg ausreichende Vielfalt. Neben einer gemütlichen Fußgängerzone gibt es viele interessante Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Umgeben von weitläufigen Wäldern, grünen Wiesen und einer großartigen Natur bietet die Umgebung unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten aller Art. Unternehmen Sie eine Wanderung entlang der malerischen Wümme oder erkunden Sie die umliegenden Naturschutzgebiete mit dem Fahrrad.





Haus in Rotenburg Mühlenende verkauft



Vogelperspektive -2 Kopie



Zufahrt zur Garage



Eingangsbereich



Der Eingangsbereich



Seitenansicht





Perspektive der Süd-Westseite



Rückseite-2



Rückseite der Immobilie



Rückseite zum Garten



Blick auf die Terrasse und die Garage



der großzügige Empfangsbereich





hell & einladend....



Duschbad im Erdgeschoss



der großzügige Wohnbereich



Der Essbereich



Der Essbereich mit vorgelagerter Terrasse



Blick in Richtung Küche





Teil 2 der Küche



großzügiger Flur im OG



Vollbad im Obergeschoss



Ansicht Badewanne & Dusche

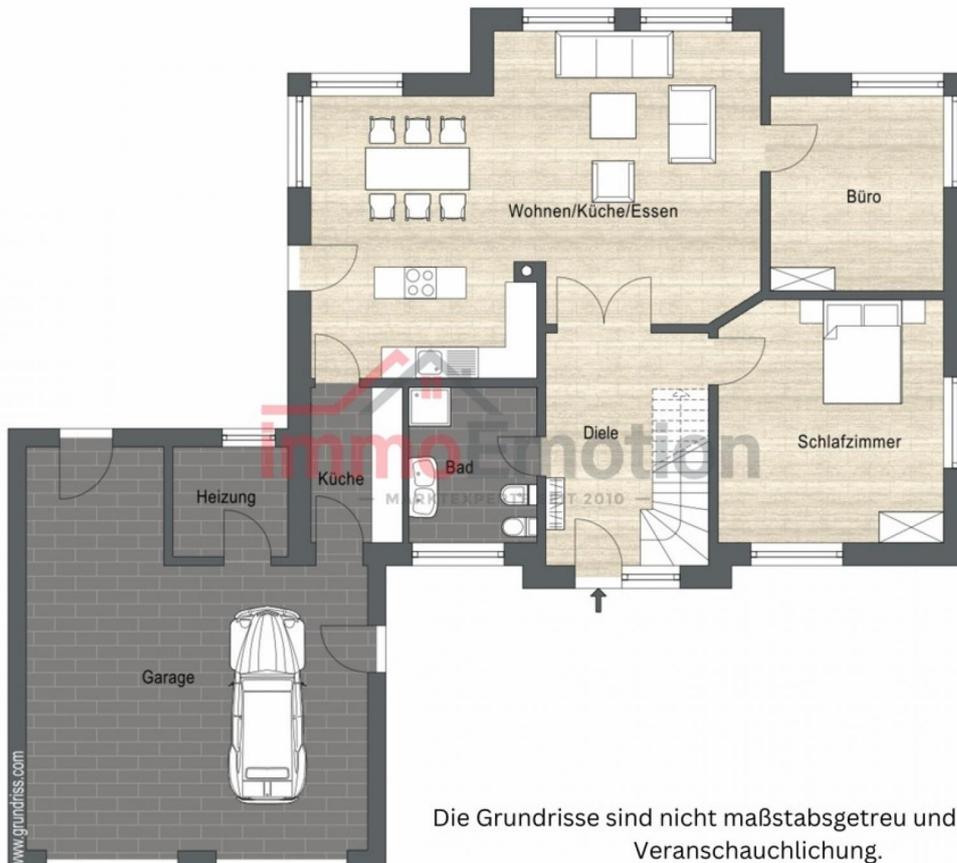


Blick vom Balkon in Richtung Garten



## Grundriss

### Erdgeschoss



## Grundriss

### Obergeschoss



Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und dienen der Veranschaulichung.

