

EXPOSEE

PROJEKT
WOHNEN



Projektnr. 21-11-041	Projekt Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 WE Harburger Stadtweg 7, 21224 Rosengarten	Bauherr Köse Immobilien Inh. Perik Köse Scheffelamm 2 21079 Hamburg	Architekt Dipl. Ing. Architekt Turgay Erdogan Kirchendalle 27 • 20099 Hamburg info@erdogan-architektur.de Erdogan Architektur	Leistungsphase LP 4 - Genehmigungsplanung	Dat. 30.12.21	Gez. te
				Planinhalt Ansicht Südwest	M 1:100	For. DIN-A3
				Plannummer EA.04.9	Status f	Index -

Wohnbauprojekt mit Baugenehmigung am Tor zur Welt

Neubauensemble
Harburger Str. 7 in Ehestorf, Rosengarten



Ein Zuhause, das Hamburg spüren lässt – und doch im Grünen atmet

Zwischen der norddeutschen Metropole Hamburg und der sanften Landschaft der Harburger Berge entsteht in Ehestorf ein Neubauprojekt, welches das Beste beider Lebenswelten vereint:

**urbaner Anspruch trifft auf ländliche Ruhe,
Architektur auf Natur,
Eleganz auf Beständigkeit.**

Das Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten in Ehestorf bei Hamburg ist mehr als nur ein Wohngebäude – es ist ein Wohnensemble mit Haltung und Seele, dessen Planung eine zeitlose Gestaltung, hochwertige Materialien und durchdachte Wohnqualität in ein harmonisches Ganzes bringt.

Merkmal	Beschreibung
Projektname	<i>Wohnen am Tor zur Welt – Neubauensemble Ehestorf</i>
Lage	21224 Rosengarten (Ortsteil Ehestorf)
Bauherr / Entwickler	Köse Group
Baugenehmigung	Landkreis Harburg, vom 11/2022 (verlängert)
Grundstücksgröße	ca. 2.936 m ²
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
Anzahl WE	12 Mietwohneinheiten
Einheiten:	2 bis 3 Zimmer Wohnungen ca. 65 – 90 m ² WF/ Einheit
Gesamtwohnfläche	ca. 897 m ²
Nutzfläche / Verkehrsfläche	ca. 355 m ² / ca. 243 m ²
Geschosse	2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Tiefgarage
Baukörpermaße	ca. 20,8 m × 13,4 m
Bauweise	Massivbau mit Stahlbetondecken, Porenbetonwänden
Dachform	Walmdach / Staffelgeschoss mit Dachterrassen
Fassade	Weißer Edelputz mit Holz- und Natursteinakzenten
Fenster	3-fach-Verglasung, Aluminiumrahmen, elektrische Raffstores
Stellplätze	18 Stellplätze (7 TG / 11 Außen)
Energie / Technik	Wärmepumpe, Fußbodenheizung, PV, GEG 2020-konform
Lagevorteile	idyllische Lage mit ca. 22 Minuten bis Hamburg City
Besonderheiten	Balkone & Terrassen, barrierearme Erschließung, Aufzug
Projektstatus	Baugenehmigung erteilt
Zielgruppen	Familien, Singles und Paare
Architektur	Moderne, hanseatisch – klare Formen, offene Räume
Landschaft & Umfeld	Villenartige Nachbarschaft, Blick ins Grüne, Naturschutz
Bodenrichtwert	490,- pro qm unbeplant
KAUFPREIS:	1.650.000,- (keine Vermittlungskosten)

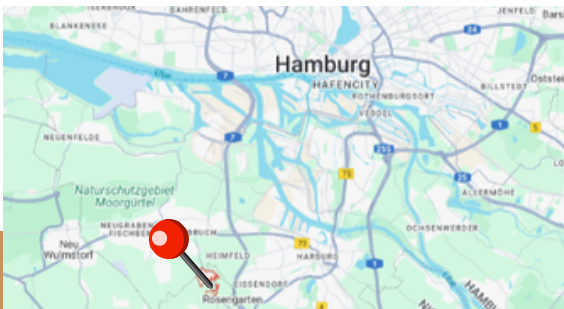
Exklusivität in gewachsener Nachbarschaft - die Mikrolage -

KÖSE | GROUP

Der Standort am Harburger Stadtweg / Am Hampfberg liegt auf einer leichten Anhöhe mit freiem Blick ins Umland. Die Straße ist ruhig, sonnig und von Einfamilienhäusern, modernen Stadtvillen und gepflegten Gärten gesäumt – ein Umfeld, das architektonische Qualität atmet.

Die Hanglage ermöglicht großzügige, helle Räume mit Südwest-Ausrichtung und damit ganztägige Belichtung. Ein Fußweg verbindet das Quartier mit der Hauptstraße, Buslinien und Nahversorgung.

In weniger als 10 Minuten erreicht man Supermärkte, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Reitwege, Spazierpfade und Naturparks beginnen direkt vor der Haustür. Diese Lage ist ein Wohntraum für alle, die Ruhe und Stil suchen, ohne auf die Nähe zur Metropole verzichten zu wollen.



Leben im grünen Süden Hamburgs - die Makrolage -

Ehestorf gehört zur Gemeinde Rosengarten im Landkreis Harburg (Niedersachsen) und liegt unmittelbar an der südlichen Hamburger Stadtgrenze. Hier öffnet sich die Tür zu einer außergewöhnlichen Wohnlage: nur wenige Kilometer von der Elbmetropole entfernt, aber eingebettet in grüne Hügellandschaft, Wälder und gepflegte Einfamilienhausquartiere.

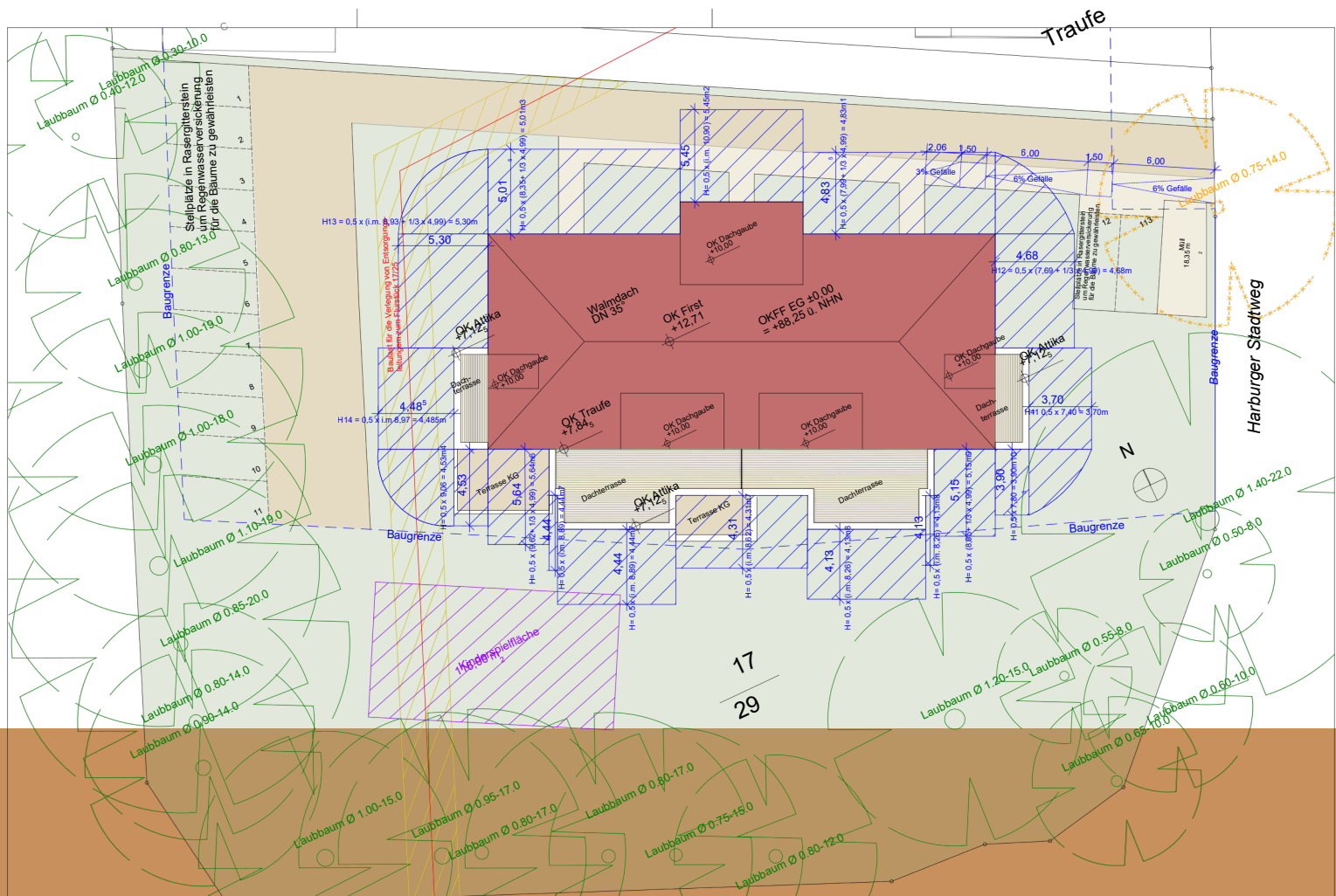
Hamburg, das Tor zur Welt, liegt sprichwörtlich „um die Ecke“ – und doch herrscht hier jene Stille, die man sonst nur weit außerhalb urbaner Zonen findet.

Die Lage vereint schnelle Erreichbarkeit und erlesene Lebensqualität:

- ca. 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt
- 5 Minuten zur A7 / Anschlussstelle Marmstorf
- 10 Minuten nach Harburg mit Bahnanschluss
- umgeben von Wildpark Schwarze Berge und Freilichtmuseum Kiekeberg

Diese Region zählt zu den wertstabilsten und begehrtesten Wohnlagen im Hamburger Süden – bevorzugt von Berufspendlern, Selbstständigen, Ärzten und Familien, die Nähe zur Stadt und Lebensqualität im Grünen verbinden wollen.

Objektbeschreibung



Auf einem ca. 2.936 m² großen Grundstück am Harburger Stadtweg 7 in Ehestorf (Gemeinde Rosengarten) entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten und 18 Stellplätzen (davon sieben Tiefgaragen- und elf Außenstellplätze). Das Projekt wurde auf Grundlage des Bebauungsplans „Ehestorf-Ost“ entwickelt; eine genehmigte Befreiung ermöglicht eine GFZ von 0,33 (statt 0,30) und somit eine effizientere Nutzung der Grundstücksfläche.

Das Bauwerk gliedert sich in ein Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, das mit zurückgesetzten Dachflächen und Terrassen elegante Proportionen erzeugt. Das Gebäude fügt sich in die umgebende, villenartige Wohnstruktur ein und kombiniert zeitgenössische Architektursprache mit hohem Wohnkomfort.

Projektstand:

Die Baugenehmigung liegt vor. Die Ausführungsplanung befindet sich in Erstellung und kann optional mit veräußert werden, was den Erwerbern einen sofortigen Projektstart ermöglicht. Damit befindet sich das Projekt in einem baureifen Zustand, ideal für Investoren oder Eigennutzer mit gehobenem Anspruch.

Einheitsübersicht

Das Gebäude beherbergt 12 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 897 m². Die Einheiten sind auf drei Ebenen verteilt und zeichnen sich durch intelligente Grundrisse, großflächige Fenster und großzügige Freiflächen aus.
 Gesamtwohnfläche: $\approx 897,2 \text{ m}^2$ | Nutzfläche: $\approx 355 \text{ m}^2$ | Verkehrsfläche: $\approx 243 \text{ m}^2$

Ausstattungsstandard (hochwertige Ausführung vorgesehen):

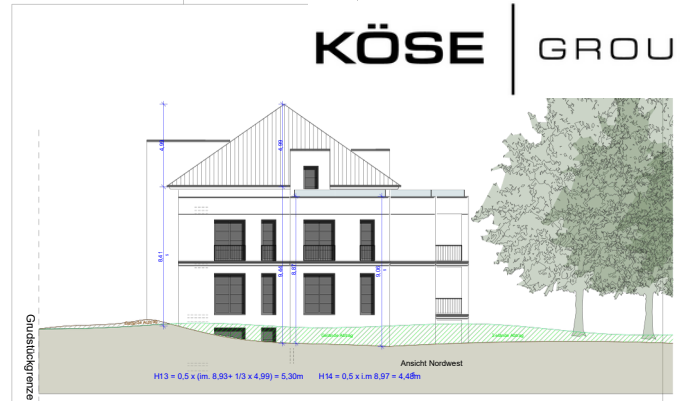
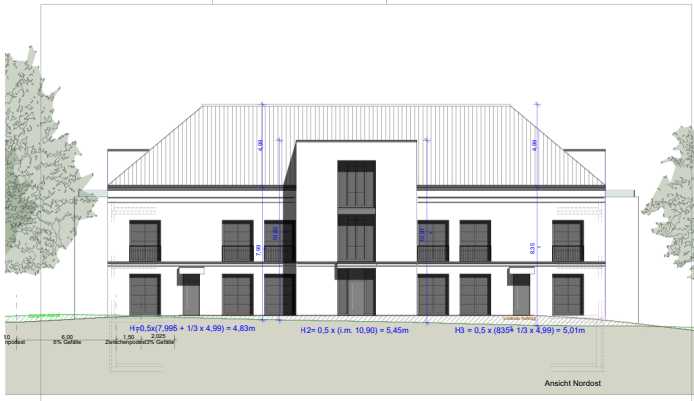
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Eiche-Parkett in Wohnräumen, Feinsteinzeug in Nasszonen
- Sanitärobjekte von Markenherstellern (z. B. Villeroy & Boch, Hansgrohe)
- Elektrische Rollläden / Raffstores
- Videogegensprechanlage und Smart-Home-Vorbereitung
- Energieeffizienz gemäß GEG 2020 – Wärmepumpe + PV-Vorbereitung



Wohneinheiten – Vielfalt mit Stil

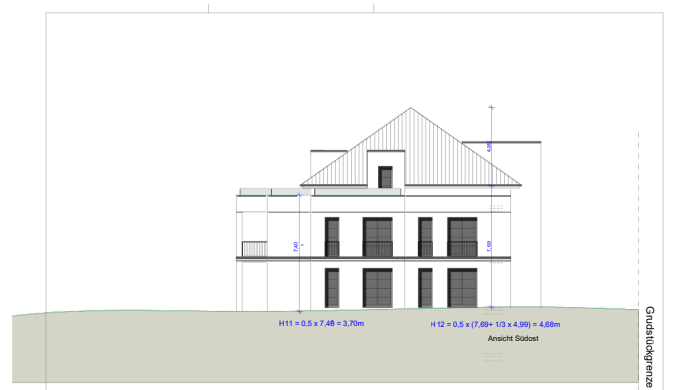
Das Haus beherbergt zwölf Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 65 bis 90 m². Alle Einheiten verfügen über private Außenflächen – entweder Gärten, Balkone oder großzügige Dachterrassen. Die Grundrisse sind klar, offen und funktional gestaltet.

Wohnung	Geschoss / Lage	Zimmer	Wohnfläche (m ²)	Außenfläche	Besonderheiten
WE 01	EG, Südost	3	86,18	Terrasse & Garten	Lichtdurchflutet, Südorientierung
WE 02	EG, Südwest	2	67,96	Terrasse & Garten	barrierefrei
WE 03	EG, Nordost	2	64,35	Terrasse & Garten	barrierefrei
WE 04	EG, Nordwest	2	67,96	Terrasse & Garten	barrierefrei
WE 05	EG, Nordwest	3	86,18	Terrasse & Garten	barrierefrei, grünblick
WE 06	1.OG, Südost	3	80,83	Balkon	Helle Eckwohnung
WE 07	1.OG, Südwest	2	65,79	Balkon	Kompakter Grundriss
WE 08	1.OG, Nordost	2	58,35	-	Singlefreundlich
WE 09	1.OG, Nordwest	2	65,79	Balkon	Panoramablick
WE 10	1.OG, Nordwest	3	80,83	Balkon	Weitblick, hohe Decken
WE 11	DG, Nordost	3	86,49	Dachterrasse	Lichtdurchflutet, ruhig
WE 12	DG, Nordwest	3	86,49	Dachterrasse	Ruhig, mit Fernsicht
Summe			897,2		



21-11-041 **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
RI 12 WE
Haltberger Str. 7, 21024 Rosenlagen
Klöse Immobilien AG, Projekt
Klöse Immobilien AG, Projekt
Erdogan Architektur
LP 4 - Genehmigungsplanung
Ansicht Nordost
EA.04.8

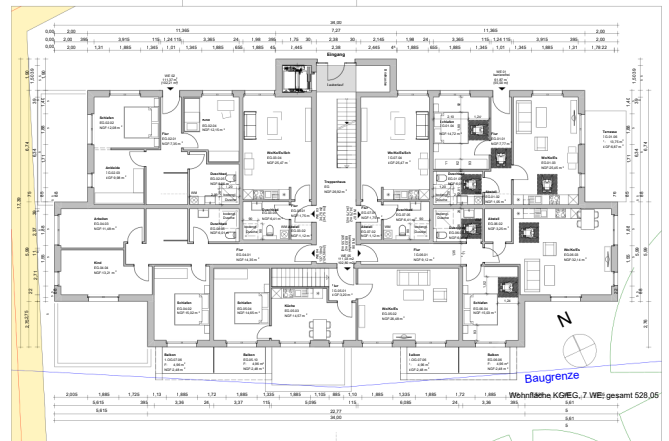
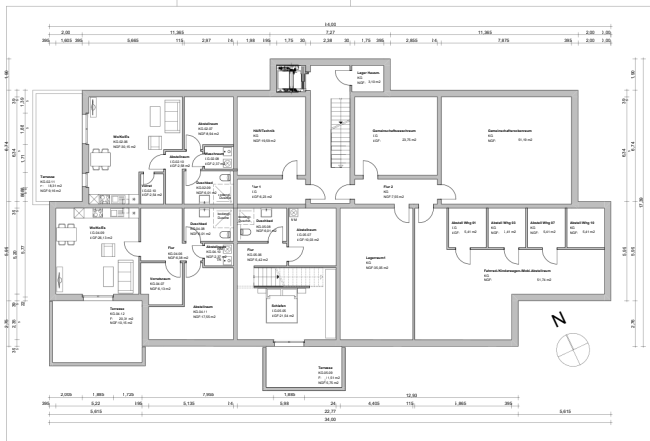
21-11-041 **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
RI 12 WE
Haltberger Str. 7, 21024 Rosenlagen
Klöse Immobilien AG, Projekt
Klöse Immobilien AG, Projekt
Erdogan Architektur
LP 4 - Genehmigungsplanung
Ansicht Nordwest
EA.04.11



21-11-041 **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
RI 12 WE
Haltberger Str. 7, 21024 Rosenlagen
Klöse Immobilien AG, Projekt
Klöse Immobilien AG, Projekt
Erdogan Architektur
LP 4 - Genehmigungsplanung
Ansicht Südwest
EA.04.9

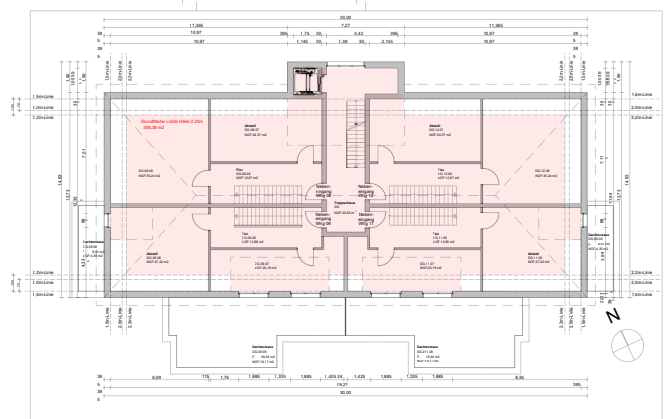
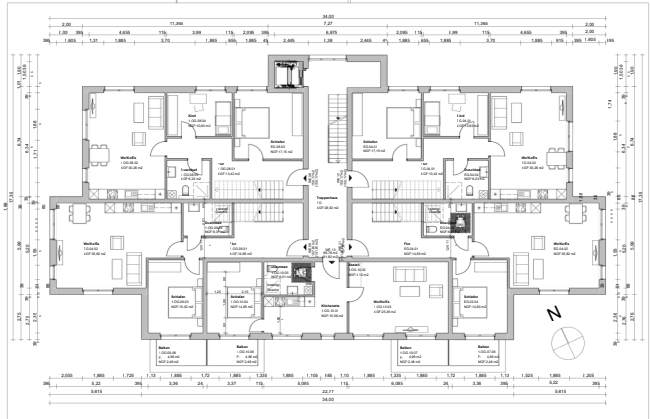
21-11-041 **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
RI 12 WE
Haltberger Str. 7, 21024 Rosenlagen
Klöse Immobilien AG, Projekt
Klöse Immobilien AG, Projekt
Erdogan Architektur
LP 4 - Genehmigungsplanung
Ansicht Südost
EA.04.10

Planung



21-11-041 **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
RI 12 WE
Haltberger Str. 7, 21024 Rosenlagen
Klöse Immobilien AG, Projekt
Klöse Immobilien AG, Projekt
Erdogan Architektur
LP 4 - Genehmigungsplanung
KG
EA.04.3

21-11-041 **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
RI 12 WE
Haltberger Str. 7, 21024 Rosenlagen
Klöse Immobilien AG, Projekt
Klöse Immobilien AG, Projekt
Erdogan Architektur
LP 4 - Genehmigungsplanung
EG
EA.04.4



21-11-041 **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
RI 12 WE
Haltberger Str. 7, 21024 Rosenlagen
Klöse Immobilien AG, Projekt
Klöse Immobilien AG, Projekt
Erdogan Architektur
LP 4 - Genehmigungsplanung
CG
EA.04.5

21-11-041 **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
RI 12 WE
Haltberger Str. 7, 21024 Rosenlagen
Klöse Immobilien AG, Projekt
Klöse Immobilien AG, Projekt
Erdogan Architektur
LP 4 - Genehmigungsplanung
CG
EA.04.6



Ein Wohnensemble mit Seele und Substanz

Das Neubauprojekt am Harburger Stadtweg 7 steht für norddeutsche Klarheit, architektonische Eleganz und moderne Wohnqualität. Er verbindet die Annehmlichkeiten urbanen Lebens mit der Gelassenheit des grünen Umlands – und schafft damit ein Zuhause, das nicht nur gebaut, sondern gedacht ist.

Ein Projekt für Menschen, die mehr als nur eine Wohnung suchen.
Ein Projekt für alle, die das Leben vor den Toren Hamburgs lieben
– und das Tor zur Welt stets in Reichweite wissen.

HAFTUNG:

Die in diesem Informationsheft enthaltenen Informationen stammen aus der eingereichten Genehmigungsplanung. Der Inhalt wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Angaben gegenüber dem Mieter erfolgt nur, wenn

Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten.

KÖSE | GROUP

Ansprechpartner:

C. Nazirli

cn@koese-group.de

040 7566307-0

Provision:

Das Projekt wird vom Eigentümer angeboten.
Es fallen keine Vermittlungskosten an.