Wohnen mit Stil und viel Platz – gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten und Gartenidylle



22941 Delingsdorf

Details

ImmoNr	8175	Anzahl Zimmer	4
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Schlafzimmer	3
Kaufpreis	680.000,00 €	Anzahl Badezimmer	2
Außen-Provision	3,24	Grundstücksgröße	ca. 692 m²
Wohnfläche	ca. 160 m²	Baujahr	2001
Nutzfläche	ca. 220 m²	Zustand	Neuwertig

Ihr Ansprechpartner
Herr Mario Schlichting
ms Immobilien GmbH
Markt 14
21509 Glinde

Tel.: (0) 40 / 67 95 17 93

E-Mail: info@schlichtingimmobilien.de
Web: www.schlichtingimmobilien.de

Energieausweis	Bedarfsausweis	Befeuerung	Fernwärme
Endenergiebedarf	121,73 kWh/(m²a)	Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieausweis gültig bis	30.10.2036	Etagenzahl	1,5
Baujahr lt. Energieausweis	2001	Stellplätze	2 Carports
		Terrasse	Ja
		Wintergarten	Ja
wesentlicher Energieträger	Fernwärme	Küche	Einbauküche, offene Küche, Ja

Beschreibung

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001 vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und einen liebevoll angelegten Garten zu einem besonderen Zuhause.

Auf einem ca. 692 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 162 m² Wohnfläche mit vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmern. Helle Wohnbereiche und ein angenehmes Raumgefühl schaffen ideale Voraussetzungen für Familien und Paare mit gehobenen Wohnansprüchen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, verglaste Wintergarten, der einen wunderschönen Blick in den Garten ermöglicht und den Wohnbereich harmonisch mit der Natur verbindet. Der Wintergartenanbau wurde 2009 baurechtlich genehmigt.

Zusätzlichen Raum bietet der ausgebaute Spitzboden, der über eine Wendeltreppe erreichbar ist. Diese Fläche ist in der angegebenen Wohnfläche bislang nicht enthalten und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort.

Der liebevoll gestaltete Garten mit eigenem Teich lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein ca. 22 m² großes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im Obergeschoss sowie die Wärmeversorgung über Fernwärme.

Ein Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen und eine vorhandene Kameraanlage ergänzen die Ausstattung.

Die ruhige Wohnlage in Delingsdorf zwischen Ahrensburg und Bargteheide verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Hamburg.

Ein besonderes Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, einen gepflegten Garten und ein angenehmes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Mario Schlichting
ms Immobilien GmbH
Markt 14
21509 Glinde

Tel.: (0) 40 / 67 95 17 93

E-Mail: info@schlichtingimmobilien.de
Web: www.schlichtingimmobilien.de

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seinen sehr gepflegten Gesamtzustand, großzügige zusätzliche Nutzflächen und eine Vielzahl attraktiver Ausstattungsmerkmale.

Ausstattung im Überblick:

* ca. 162 m^2 Wohnfläche gemäß vorliegenden Objektangaben
* großzügiges Grundstück
* 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
* 2 Badezimmer
* großzügiger, verglaster Wintergarten
* weiterer verglaster Bereich / Wintergarten
* ausgebauter Spitzboden, bequem über eine Wendeltreppe erreichbar
* zusätzliche Spitzbodenfläche bislang nicht in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt
* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
* Heizkörper im Obergeschoss
* Wärmeversorgung über Fernwärme
* großzügige Terrassen- und Außenbereiche
* liebevoll angelegter und sehr gepflegter Garten
* eigener Gartenteich
* ca. 22 m^2 großes Gartenhaus
* Doppelcarport
* zusätzlicher Schuppen / Abstellbereich
* Kameraanlage
* gemeinschaftliche Zufahrts- und Auffahrtsflächen mit entsprechenden Miteigentumsanteilen
* insgesamt sehr gepflegter und hochwertiger Gesamteindruck

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus den großzügigen Wohnbereichen, dem Wintergarten und den zahlreichen zusätzlichen Nutzflächen. Der ausgebaute Spitzboden bietet darüber hinaus interessante Möglichkeiten für Homeoffice, Hobby, Gäste oder als privater Rückzugsbereich.

Hinweis zu den Flächen: Die genaue baurechtliche und wohnflächenrechtliche Einordnung einzelner Zusatzflächen, insbesondere des ausgebauten Spitzbodens, wird derzeit anhand der Bauunterlagen geprüft.

Ihr Ansprechpartner
Herr Mario Schlichting
ms Immobilien GmbH
Markt 14
21509 Glinde

Tel.: (0) 40 / 67 95 17 93

E-Mail: info@schlichtingimmobilien.de
Web: www.schlichtingimmobilien.de

Lage

Ruhiges Wohnen zwischen Ahrensburg und Bargteheide

Die Immobilie befindet sich in Delingsdorf, einer beliebten Gemeinde im Kreis Stormarn, in attraktiver Lage zwischen Ahrensburg und Bargteheide. Die Umgebung verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie der Metropole Hamburg.

Das Wohnumfeld ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, gepflegte Grundstücke und viel Grün geprägt. Gerade für Familien und Paare, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen, bietet Delingsdorf attraktive Voraussetzungen.

Die nahe gelegenen Städte Ahrensburg und Bargteheide bieten eine umfangreiche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Kindertagesstätten und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl Hamburg als auch Lübeck gut erreichbar. Berufspendler profitieren insbesondere von der Nähe zu Ahrensburg und Bargteheide mit ihren jeweiligen Bahnverbindungen in Richtung Hamburg.

Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Felder, Wiesen und die für Stormarn typische grüne Landschaft beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein.

Die Lage verbindet damit auf angenehme Weise Ruhe, Natur und Familienfreundlichkeit mit einer guten regionalen Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Hamburg.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Mario Schlichting
ms Immobilien GmbH
Markt 14
21509 Glinde

Tel.: (0) 40 / 67 95 17 93

E-Mail: info@schlichtingimmobilien.de
Web: www.schlichtingimmobilien.de