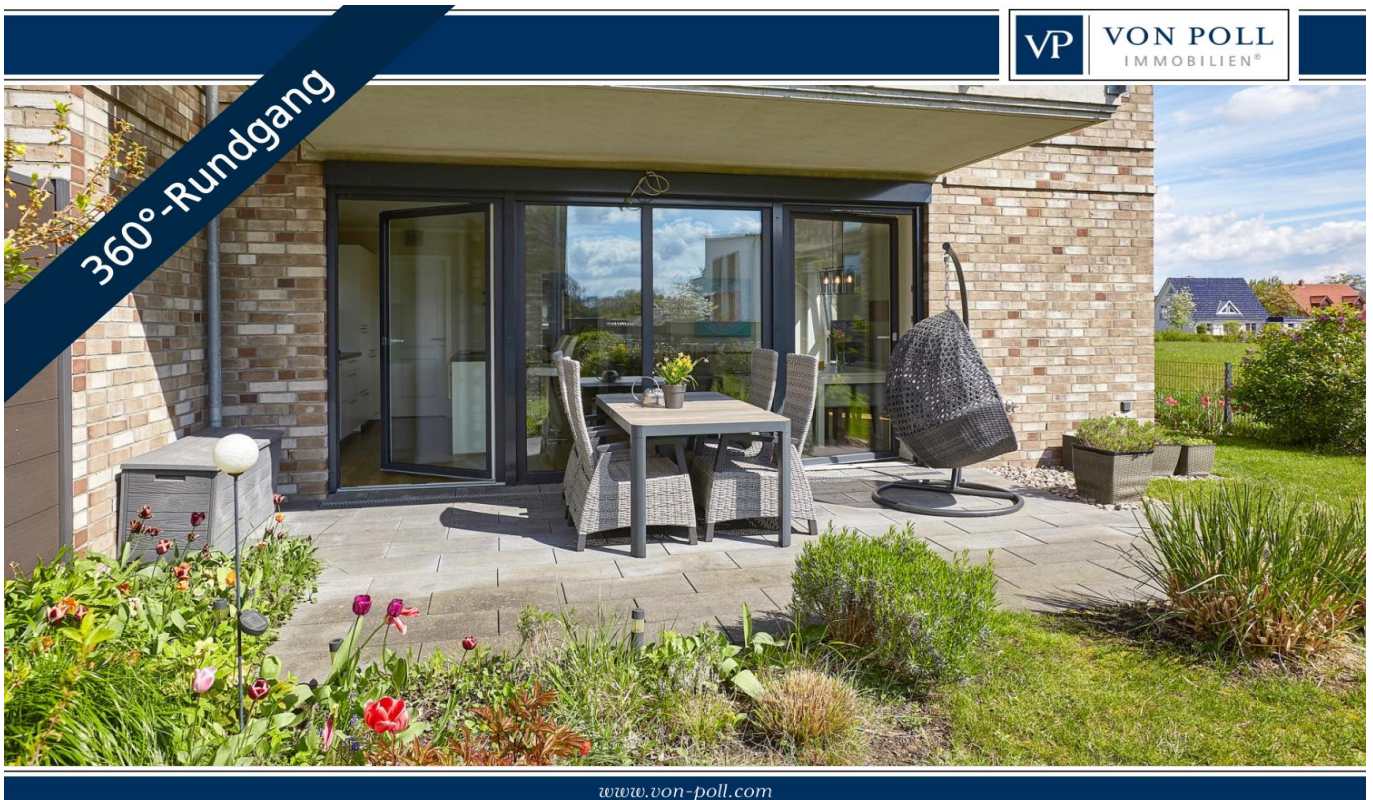


Delingsdorf

# Gehobene Gartenwohnung - Reizvoller Rückzugsort

????????? ??????????: 24197006

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ?????????: 465.000 EUR • ??????????: ca. 92 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24197006	????? ???????	465.000 EUR
????????????	ca. 92 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3	??????????	????????
?????????????? ???	2	??????????????	
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2019	???????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ????????????	????????? ???	????????? ???????	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	22.04.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	B
????????? ???		???????????????????	
		???????????????	

???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ?????????



???????? ????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ????????





???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ?????????



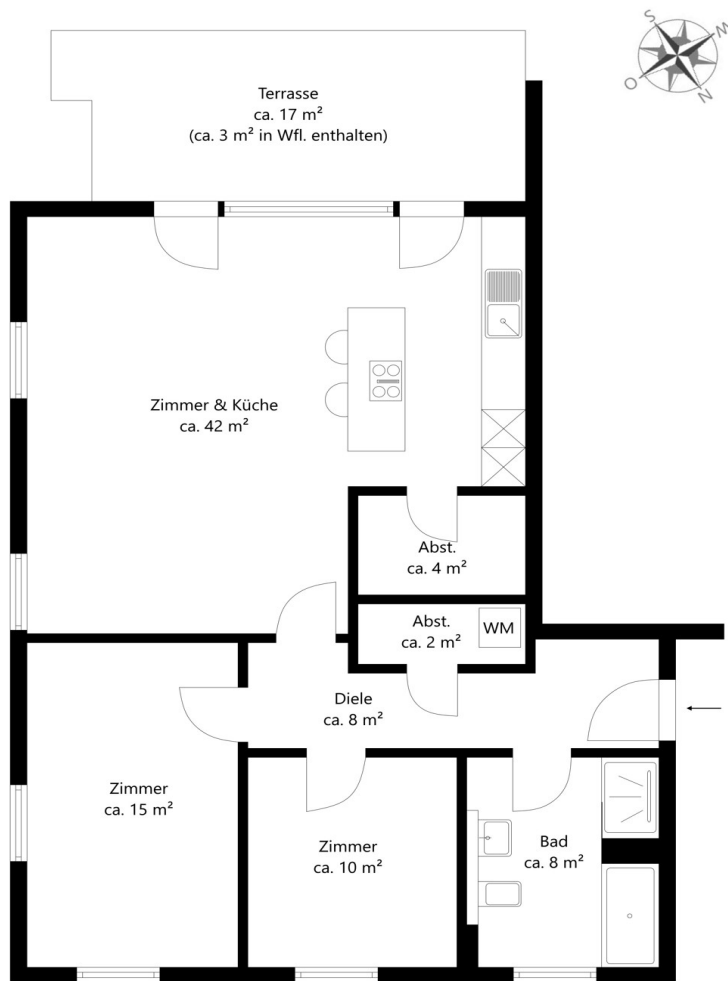
???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

??? ?????? ???????????

Diese Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> verbunden mit einem eigenen Gartenanteil, für den ein Sondernutzungsrecht besteht. Hier wohnen Sie ruhig und in direkter Feldrandlage in einer gehobenen und neuwertigen Immobilie aus dem Baujahr 2019. Der Hauseingang erlaubt Zutritt für acht Parteien, im Hausflur steht ein Fahrstuhl zur Verfügung und diese Gartenwohnung ist stufenlos zu erreichen. In der Diele befindet sich eine Garderobennische gleich neben der Wohnungstür, zudem haben Sie von der Diele Zugang in alle Räume. Der großzügige Wohn- und Essbereich wird von zwei Seiten von bodentiefen Fensterelementen wunderbar belichtet und schließt an eine offene Küche an. Die Kochinsel wurde zum Essbereich als Tresen gestaltet und bietet ein großes Kochfeld mit eingelassenem Dunstabzug. Die gegenüberliegende moderne Küchenzeile verfügt über viel Stauraum, reichlich Arbeitsfläche, eine Kühl-/Gefrierkombination und einen Geschirrspüler auf Arbeitshöhe. Ein anschließender Abstellraum bietet hier wertvollen, weiteren Stauraum und Vorratsmöglichkeiten. Die vorgelagerte Terrasse wurde mit ca. 17 m<sup>2</sup> besonders groß angelegt und ist nach Südwesten ausgerichtet. Ein Anschluss für eine elektrische Markise ist vorhanden. Für den an der Ostseite umlaufenden Gartenanteil besteht ein Sondernutzungsrecht. Ein eigenes Gartentor ermöglicht den Zugang von außen und ein Gartenhaus bietet Abstellfläche für Gartengeräte und Gartenmöbel. Neben dem Wohn- und Essbereich wird auch das Schlafzimmer von zwei Seiten belichtet, zudem sind gute Stellflächen für einen großen Kleiderschrank gegeben. Ein weiteres Zimmer kann individuell als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden. Das repräsentative Vollbad mit Badewanne und schwellenloser Dusche wurde mit großformatigen Fliesen versehen und verfügt über ein Fenster. Ein weiterer Abstellraum wurde mit einem Waschmaschinenanschluss versehen und könnte zu einem zusätzlichen Gäste-WC umgestaltet werden. Die Erdgeschosswohnung wurde mit elektrischen Außenrollläden versehen, die Wohnräume sind mit hochwertigem Vinyl-Parkett und Hamburger Leisten ausgestattet, zudem wurden weiße Stiltüren eingebaut, die Tür zum Wohnbereich verfügt über einen Lichtausschnitt mit Glaseinsatz. Abgerundet wird dieses Angebot von einem Pkw-Außenstellplatz, einem eigenen Kellerraum, einem gemeinschaftlichen Fahrrad- und Wäsekeller. Entdecken Sie hier Ihren ganz persönlichen Ort zum Wohlfühlen in gehobenem und erholsamem Ambiente.

??????? ???????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Delingsdorf liegt im Kreis Stormarn zwischen den Städten Ahrensburg und Bargteheide. Delingsdorf zeichnet sich in weiten Teilen durch eine familiengerechte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Das Ortszentrum wird von stattlichen, landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt und ist weit über die Grenzen durch den Anbau von Erdbeeren bekannt. Die abwechslungsreiche Umgebung lädt zum Fahrrad fahren und zu Spaziergängen ein. Delingsdorf verfügt über einen Supermarkt, eine Tankstelle, einen großen Hofladen und verschiedene Restaurants. So können die Einkäufe für die Dinge des täglichen Bedarfs vor Ort erledigt werden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte, Ladengeschäfte und Dienstleister unterschiedlichster Art finden Sie im nahen gelegenen Bargteheide und in Ahrensburg. In Delingsdorf befinden sich zwei Kindergärten für die Kleinsten. Die Schulkinder fahren mit dem Schulbus nach Bargteheide (ca. 3 km entfernt), dort gibt es ein breites Angebot sämtlicher Schulformen. Zudem bieten moderne Sportanlagen, schöne Freizeitanlagen, ein öffentliches Freibad, Tennisplätze und vieles mehr eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle ermöglicht die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, von Bargteheide oder Ahrensburg aus erreichen Sie die Regional- und Bundesbahn und verschiedene Busverbindungen. Mit dem eigenen Pkw besteht eine gute Anbindung an die Bundesautobahnen A1 und A21. So erschließt sich das weitere Umland, die Hansestädte Hamburg und Lübeck und die Strände der Ostsee sind gut in ca. 40 Minuten erreichbar.



???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 69.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 24197006 - 22941 Delingsdorf

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)