

# Exposé

## Einfamilienhaus in Delingsdorf

### Niedrigenergiehaus mit Feldblick von Privat



Objekt-Nr. OM-450162

### Einfamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Uwe Schneidereit

22941 Delingsdorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	702,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	123,30 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie liegt direkt zwischen Ahrensburg und Bargteheide. Das vollverklankerte im Jahr 2002 erbaute Massivhaus bietet mit 5,5 Zimmern auf 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie sowie Gäste.

Erdgeschoß: Der Wohn und Essbereich mit massivem 22mm Parkett in heller Eiche überzeugt mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Südwest-Terrasse. Der von drei Seiten einsehbare Kaminofen sorgt für gemütliche Wärme. Die große, helle und 2020 erneuerte Küche mit hochwertigen Geräten lädt zum Kochen und Verweilen mit der Familie und Gästen ein und hat eine Terrassenfenstertür, die zur im Westen liegenden sonnigen WPC Terrasse führt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Zimmer mit Parkett, eine große Gaube und Blick über das Feld für Sie und Ihre Kinder. Das großzügige, helle Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, einer Badewanne, einer separaten Dusche, Handtuchheizung, WC und Urinalvorrüstung ausgestattet.

Das Haus verfügt über eine energieeffiziente Wärmedämmung und die Fußbodenerwärmung im Erdgeschoß sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Haus besitzt einen großzügigen Hauswirtschaftsraum, der Vorrüstung für eine Solarthermieanlage und Regenwassernutzung bietet.

Ein Glasfaseranschluss Fibre to home (schnelles Internet) ist vorhanden.

Am Ende der großzügigen Auffahrt gibt es 2 PKW Stellplätze.

Der große pflegeleicht angelegte Garten ist eine grüne Oase zum Entspannen, Spielen und Feiern.

Das Haus ist ideal für Familien, die in dörflicher Lage mit Stadtanbindung das Leben genießen möchten.

Alle wichtigen Fenster im OG und EG sind mit elektrischen Aussenjalousien und mit erhöhtem Einbruchschutz ausgestattet.

## Ausstattung

Starkstromanschluss für das Laden von Elektroautos vorhanden.

Heizungsart: Zentralheizung, Energieträger: Gas

Bitte keine Makleranfragen. Provisionsfreier Privatverkauf!

Das Dachgeschoss ist ausgebaut mit einem Mini WC und Waschbecken.

Für die volle Transparenz über die Räume siehe PDF Anhang "Exposee"

Wir freuen uns über Anfragen für Besichtigungen. Preisanfragen werden leider nicht beantwortet.

Alle Hausunterlagen (Bauunterlagen, Fotos Bau, Blow a door Zertifikat, Energieausweis, Grundbuchauszug, Katasterlageplanauszug können vor Ort beim Besichtigungstermin angesehen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Delingsdorf hat einen Supermarkt, Restaurant, KITA, Sportplätze, Feuerwehr ist direkt vor der Tür. Aktives Dorfleben mit Dorffesten und Sport.

Mehrere Supermärkte, Baumarkt, Grundschulen und Gymnasien und Gesamtschulen sowie Ärzte in Bargteheide sind 5min entfernt.

Das schöne Ahrensburg mit dem Schloss ist in 10 min zu erreichen. Vom Ahrensburg Bahnhof ist HH HBF in teilweise in 12 min zu erreichen. Kostenloses P und R in Ahrensburg nutzbar.

Das nächste Hamburg Ortsschild ist auch in 10min zu erreichen.

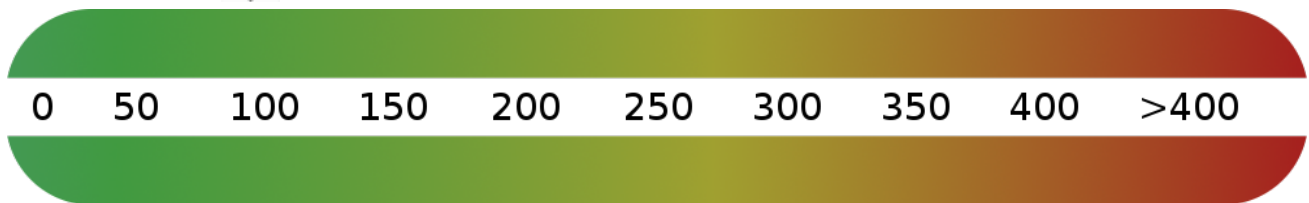
Super Feldwege zum Sport machen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,83 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingang Nord

# Exposé - Galerie



Garten Sued



Haus Nordost

# Exposé - Galerie



Terrasse Süd



Haus Ost

# Exposé - Galerie



Garten West



Diele EG Nord



Diele EG Fussbodenerwärmung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ost mit Kamin



Wohnzimmer 22mm Parkett Sued

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer West



Kueche mit BORA Kochfeld



Kueche mit Essplatz

# Exposé - Galerie



Gäste WC



HWR mit Regenwasservorrüstung

# Exposé - Galerie



HWR mit Solar vorrüstung



Treppe mit Dachfenster darüber

# Exposé - Galerie



Flur OG West



Riesenbad für die Familie

# Exposé - Galerie



Bad mit Urinalvorrichtung



Kind 1 Süd

# Exposé - Galerie



Kind 1 Nordost



Kind 2 Glasfaser WLAN überall

# Exposé - Galerie



Kind 2 Ost

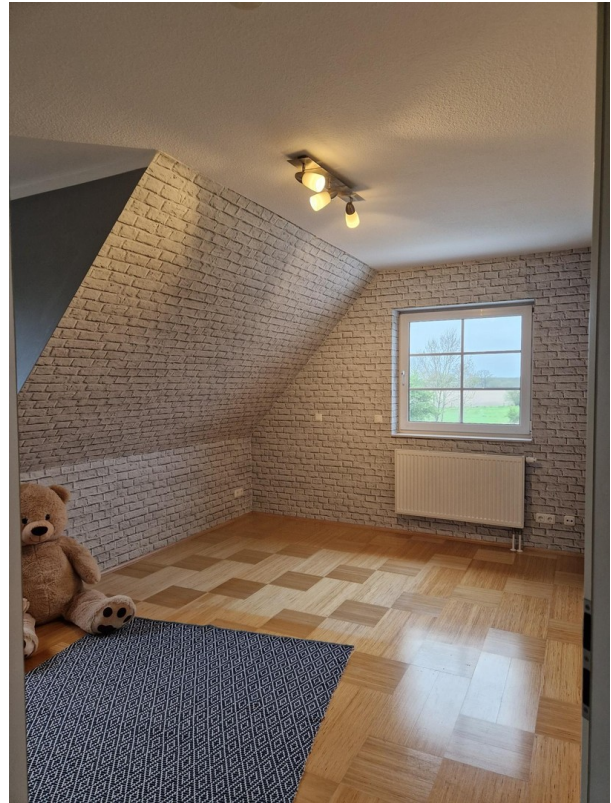


Blick aus dem Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Gaube



Schlafzimmer



Spitzboden Ost

# Exposé - Galerie



Mini WC Spitzboden



Spitzboden West

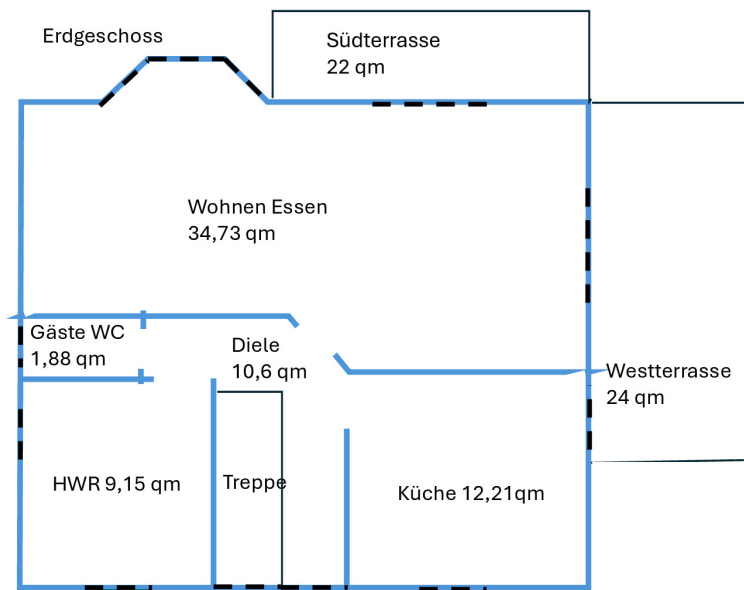
# Exposé - Galerie



Blick vom Spitzboden

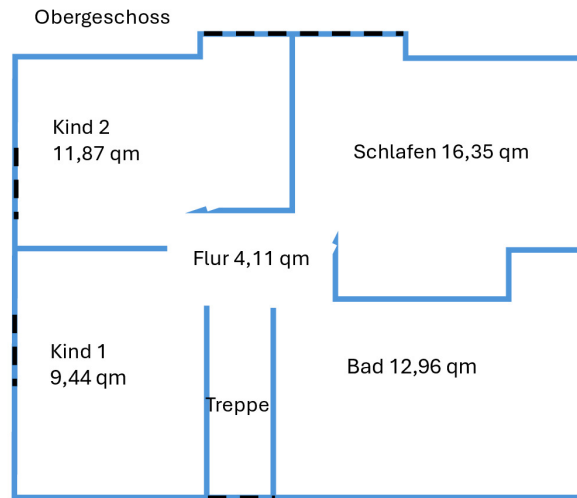
# Exposé - Grundrisse

Internal



# Exposé - Grundrisse

Internal



# Exposé - Anhänge

1.

Niedrigenergiehaus mit Feldblick von Privat

### **Objektbeschreibung**

Die Immobilie liegt direkt zwischen Ahrensburg und Bargteheide. Das vollverklinkerte im Jahr 2002 erbaute Massivhaus bietet mit 5,5 Zimmern auf 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie sowie Gäste.

Erdgeschoß: Der Wohn und Essbereich mit massivem 22mm Parkett in heller Eiche überzeugt mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Südwest-Terrasse. Der von drei Seiten einsehbare Kaminofen sorgt für gemütliche Wärme. Die große, helle und 2020 erneuerte Küche mit hochwertigen Geräten lädt zum Kochen und Verweilen mit der Familie und Gästen ein und hat eine Terrassenfenstertür, die zur im Westen liegenden sonnigen WPC Terrasse führt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer mit Parkett, eine grosse Gaube und Blick über das Feld für Sie und Ihre Kinder. Das großzügige, helle Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, einer Badewanne, einer separaten Dusche, Handtuchheizung, WC und Urinalvorrüstung ausgestattet.

Das Haus verfügt über eine energieeffiziente Wärmedämmung und die Fußbodenerwärmung im Erdgeschoß sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Haus besitzt einen großzügigen Hauswirtschaftsraum, der Vorrüstung für eine Solarthermieanlage und Regenwassernutzung bietet.

Ein Glasfaseranschluss Fibre to home (schnelles Internet) ist vorhanden.

Am Ende der großzügigen Auffahrt gibt es 2 PKW Stellplätze.

Der große pflegeleicht angelegte Garten ist eine grüne Oase zum Entspannen, Spielen und Feiern.

Das Haus ist ideal für Familien, die in dörflicher Lage mit Stadtanbindung das Leben genießen möchten.

### **Ausstattung**

Alle wichtigen Fenster im OG und EG sind mit elektrischen Aussenjalousien und mit erhöhtem Einbruchschutz ausgestattet.

### **Lage**

Delingsdorf hat einen Supermarkt, Restaurant, KITA, Sportplätze, Feuerwehr ist direkt vor der Tür. Aktives Dorfleben mit Dorffesten und Sport.

Mehrere Supermärkte, Baumarkt, Grundschulen und Gymnasien und Gesamtschulen sowie Ärzte in Bargteheide sind 5min entfernt.

Das schöne Ahrensburg mit dem Schloss ist in 10 min zu erreichen. Vom Ahrensburg Bahnhof ist HH HBF in teilweise in 12 min zu erreichen. Kostenlose P und R in Ahrensburg nutzbar.

Das nächste Hamburg Ortsschild ist auch in 10min zu erreichen.

Super Feldwege zum Sport machen.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Sonstiges**

Heizungsart: Zentralheizung, Energieträger: Gas

Bitte keine Makleranfragen. Provisionsfreier Privatverkauf!

Das Dachgeschoss ist ausgebaut mit einem Mini WC und Waschbecken.

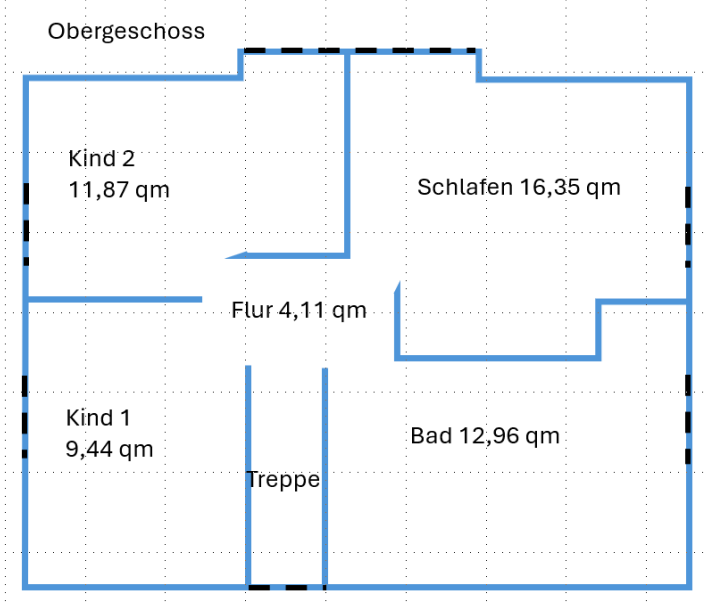
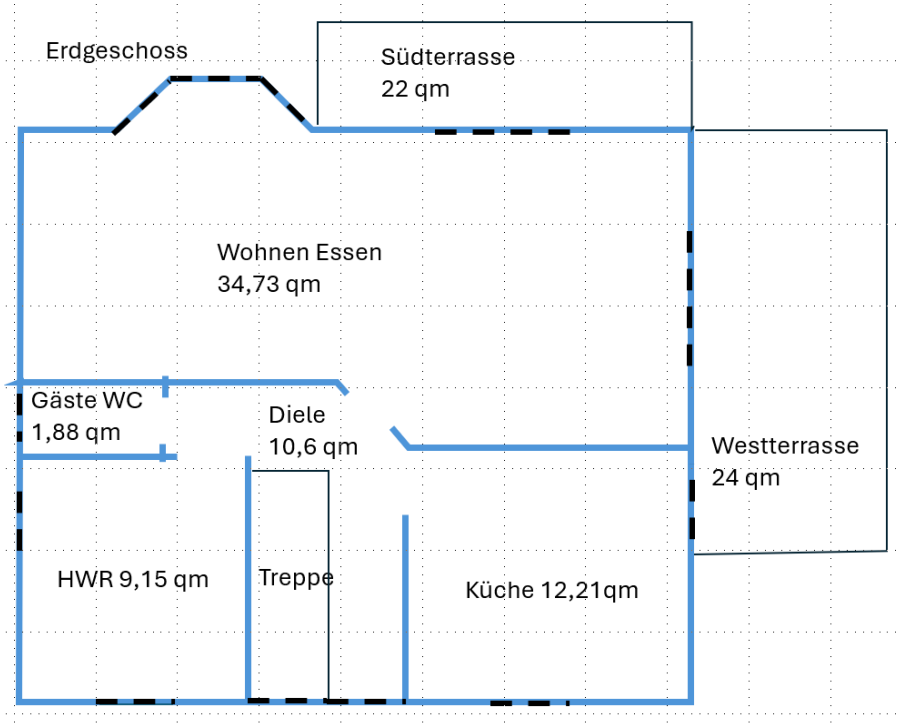
Hier die volle Transparenz über die Räume:

	Anzahl Raum	Wohnfläche	Nutzfläche	
EG				
EG Küche >12qm	0,5	12,21		
EG Diele			10,6	
EG Gäste WC			1,88	
EG Wohnen/Essen	1,0	34,73		
EG HWR	1,0		9,15	
OG Schrägen abgezogen				
OG Bad incl .Wannenecke			12,96	
OG Flur			4,11	
OG Kind 1 kleinster Raum NO	1,0	9,44		
OG Kind 2 mittlerer Raum SO	1,0	11,87		
OG schlafen Grösster Raum SW	1,0	16,35		
	84,6 wohn	indoor 38,7	123,3	
EG WPC Terrasse Süd 50%			11	
EG WPC Terrasse West 50%			12,0	
Summe	5,5	84,6	56,2	146,3

Wir freuen uns über Anfragen für Besichtigungen. Preisanfragen werden leider nicht beantwortet.

Alle Hausunterlagen (Bauunterlagen, Fotos Bau, Blow a door Zertifikat, Energieausweis, Grundbuchauszug, Katasterlageplanauszug können vor Ort beim Besichtigungstermin angesehen werden.

Layout:



Aussenansicht:



Erdgeschoss

Kueche



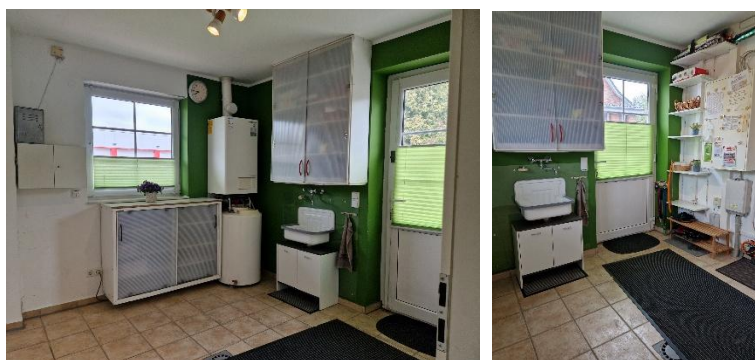
Wohnen



GWC



HWR



Diele



Treppe



## Obergeschoss

### Flur



### Bad



### Kind1 kleinster Raum Nordost



Kind2 Suedost



Schlafen



Bad



Spitzboden

