

Pinneberg

Doppelhaushälfte mit Garage, Vollkeller und ausgebautem Spitzboden

Objektnummer: 25106009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,4 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 460 m²

Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25106009
Wohnfläche	ca. 111,4 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	234.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.05.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet kleinen Familien und Paaren die perfekte Gelegenheit, sich mit wenig Sanierungsaufwand ein behagliches Zuhause im Grünen zu schaffen. Auf ca. 180 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf drei Etagen, eröffnet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 461 m², wovon ca. 368 m² real geteilt sind und dem Haus direkt zugeordnet werden. Die verbleibenden ca. 93 m² ergeben sich aus Miteigentumsanteilen an Garagenflächen und weiteren gemeinschaftlich genutzten Flächen. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal für sonnige Stunden im Freien. Die angrenzende Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet, zudem befindet sich hier das Gäste-WC. Im Dachgeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer sowie ein gepflegtes Vollbad zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die große Loggia – ein lichtdurchfluteter Rückzugsort für entspannte Momente am Morgen. Der ausgebauter Spitzboden erweitert die Nutzfläche um einen wohnlich gestalteten Hobby- und Abstellraum, der sich auch als Arbeits- oder Kreativraum nutzen lässt. Ein weiteres Highlight ist der massive Vollkeller, der neben Technik- und Vorratsräumen ein Duschbad im Heizungsraum beherbergt. Dieser ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet und unterstreicht die teils wohnliche Nutzbarkeit des Kellers. Darüber hinaus stehen hier zwei weitere beheizte Räume zur Verfügung, die vielfältig genutzt werden können – etwa als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder zusätzliche Rückzugsorte für die ganze Familie. Die Doppelhaushälfte liegt zentral in Pinneberg, in einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Busanbindung und Bahnhof sind schnell erreichbar und sorgen für eine alltagsfreundliche Umgebung. Diese Immobilie überzeugt mit ihrem gepflegten Zustand, praktischer Raumaufteilung und dem besonderen Potenzial zur individuellen Gestaltung – eine ideale Gelegenheit für alle, die stadtnahes Wohnen im Grünen mit viel Entwicklungsspielraum verbinden möchten.

Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Ausstattung und Details

- massiver Vollkeller aus 36,5 cm Kalksandstein
 - Wandaufbau Außenwände:
 - 17,5 cm geschoßhohe Blätonwandelemente
 - 5,0 cm Mineralfaser-Kerndämmung
 - 11,5 cm Verblendmauerwerk Handstrich rustikal rot-braun
 - ausgebauter Spitzboden
 - Vollbad
 - Gäste-WC
 - Einbauküche
 - Terrasse
 - Loggia
 - Markise
 - Garage
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 2002 neue Gaszentralheizung verbaut

Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Alles zum Standort

Pinneberg, eine lebendige Stadt im Speckgürtel Hamburgs, verbindet städtisches Leben mit naturnahem Wohnen. Nur rund 20 Kilometer von der Hamburger Innenstadt entfernt, bietet Pinneberg eine hervorragende Infrastruktur und ist besonders für Familien attraktiv. Die Stadt verfügt über ein breites Bildungsangebot. Neben mehreren Kindergärten gibt es zahlreiche Grundschulen, weiterführende Schulen wie Gymnasien und eine Berufsschule, die moderne Bildungsstandards erfüllen. Für die Kleinsten sorgen liebevoll geführte Kindertagesstätten in den verschiedenen Stadtteilen. Freizeitmöglichkeiten sind in Pinneberg vielfältig: Die Stadt ist bekannt für ihre Parks und Grünanlagen, darunter der Drosteipark und das Naherholungsgebiet Fahlth. Sportbegeisterte finden in den zahlreichen Vereinen und Sportanlagen ein breites Angebot, während Kulturliebhaber von Veranstaltungen in der Drostei und der Stadtbücherei profitieren. Das Umland lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein, ideal für Naturliebhaber. Einkaufsmöglichkeiten sind in Pinneberg ebenfalls reichlich vorhanden. Von charmanten Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt bis zu großen Einkaufszentren und Supermärkten ist für jeden Bedarf gesorgt. Wochenmärkte bieten regionale Produkte und laden zum Bummeln ein. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die A23 und den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell nach Hamburg oder in die umliegenden Gemeinden. Auch der Bahnhof Pinneberg als wichtiger Knotenpunkt sorgt für eine problemlose Mobilität. Pinneberg bietet ein harmonisches Lebensumfeld, in dem Stadt und Natur ideal verschmelzen.

Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 234.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25106009 - 25421 Pinneberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com