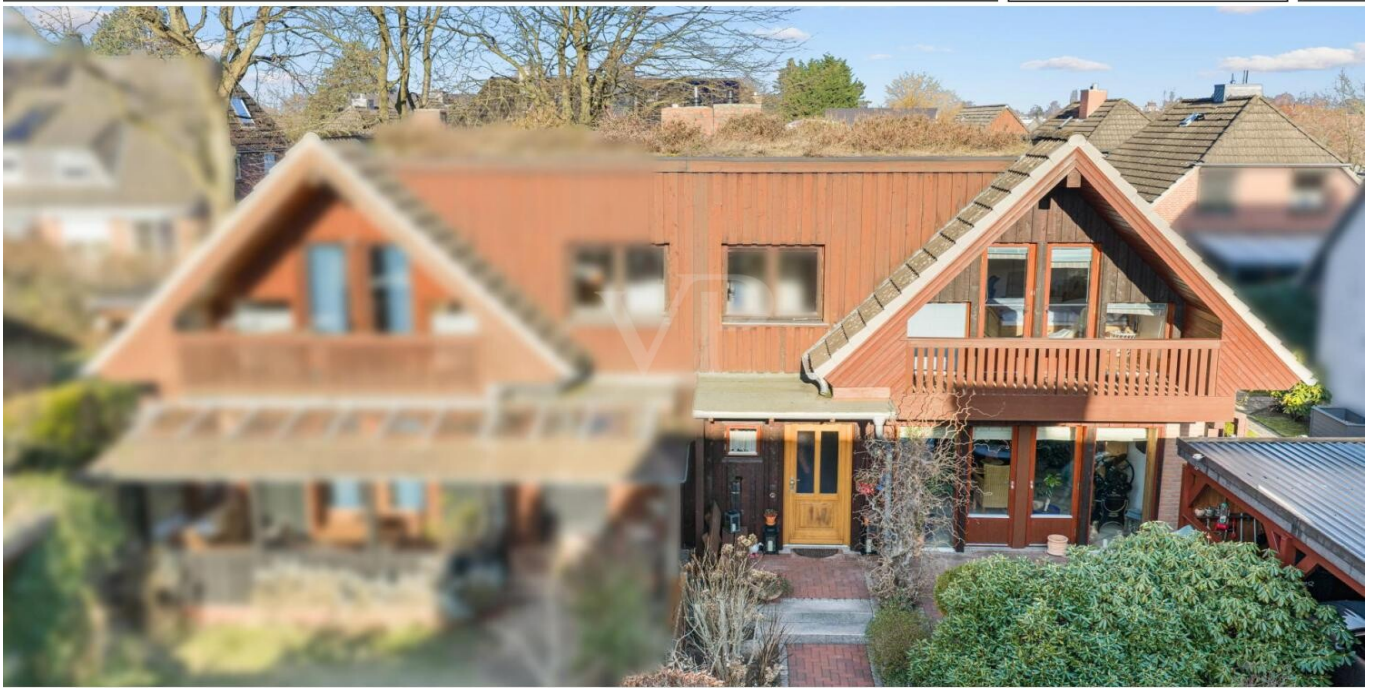


Pinneberg

# Skandinavische Klarheit trifft Ingenieurskunst – ein Zuhause mit Seltenheitswert

Objektnummer: 26106005



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

KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 268 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

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

Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26106005
Wohnfläche	ca. 126,73 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	539.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	104.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26106005 - 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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Ein erster Eindruck

Diese an den skandinavischen Baustil angelehnte Architekten-Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre ruhige, klare Architektur und einen außergewöhnlich guten Pflegezustand. Die Planung durch einen Architekten zeigt sich in der ausgewogenen Proportion und der funktionalen wie ästhetischen Durchdachtheit des gesamten Hauses. Natürliche Materialien, warme Holzoberflächen und eine bewusst zeitlose Gestaltung schaffen ein Wohngefühl von Leichtigkeit und Beständigkeit. Das begrünte Dach fügt sich harmonisch in das Umfeld ein, unterstützt ein angenehmes Raumklima und unterstreicht den nachhaltigen Anspruch dieser Immobilie. Die harmonisch angelegte Gartenfläche ergänzt das Haus auf stimmige Weise und schafft zu jeder Jahreszeit einen ruhigen Rückzugsraum.

Im Inneren entfaltet sich auf einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 192 m<sup>2</sup> eine besonders behagliche Wohnatmosphäre. Ein wesentliches Ausstattungsmerkmal bildet die lüfterunterstützte Fuß- und Wandstrahlungsheizung, die in den massiven Poroton-Ziegeln integriert ist. Hier wird die Wärme nicht über klassische Heizkörper oder bewegte Luft verteilt, sondern die Wand- und Bodenflächen werden gleichmäßig temperiert und geben die Wärme als milde Strahlungswärme an den Raum ab. In Verbindung mit den dreifach verglasten Holzfenstern entsteht so ein außergewöhnlich ruhiges, zugfreies und gleichmäßiges Raumklima, das bereits bei niedrigen Raumtemperaturen ein hohes Maß an Behaglichkeit vermittelt.

Ergänzt wird dieses Wohngefühl durch einen Kaminofen, der dem zentralen Wohnbereich nicht nur zusätzliche Wärme, sondern auch eine besondere Atmosphäre verleiht. Eine sonnige Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen geschützten Platz zum Verweilen – ob am Morgen mit Blick ins Grüne oder am Abend in ruhiger, zurückgezogener Stimmung.

Der Vollkeller ergänzt das Haus um vielseitig nutzbare Flächen und bietet wertvollen Raum für Vorrat, Hobby oder die strukturierte Organisation des Alltags. Auch hier setzt sich der sehr gute Pflegezustand fort, der die gesamte Immobilie prägt.

Technisch und baulich wurde das Haus kontinuierlich und mit Blick auf Werterhalt weiterentwickelt. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen die umfassenden Modernisierungen im Jahr 2003 mit der Erneuerung der Heizungsanlage, der Bäder, sämtlicher Bodenbeläge sowie der Innentreppe, die Neugestaltung der Hausfront und die Verglasung des Kellerabgangs im Jahr 2004, die Sanierung des Balkons, der Bau des Carports, der Austausch der Dach- und Veluxfenster sowie zuletzt die Erneuerung des Wasserspeichers der Heizungsanlage.

Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Ausstattung und Details

- Massivbau Poroton
  - Mischfassade
  - Lüfterbetriebene Fuss- Wandstrahlungsheizung
  - dänischer Kaminofen
  - Wannenbad im Obergeschoss
  - Duschbad im Erdgeschoss
  - Einbauküche mit Elektrogeräten
  - Vollkeller
  - begrüntes Dach
  - Gartenhaus
  - zweite separat angelegte Terrasse
  - Carport
- Sanierungen :
- 2003 neue Eingangstür
  - 2003 neue Innentreppe
  - 2003 alle Böden erneuert
  - 2003 Bäder saniert und Grundriss verbessert
  - 2003 Austausch der Heizung und der Lüftermotoren
  - 2004 Kellerabgang verglast und Hausfront erneuert
  - 2009 Balkon saniert
  - 2015 Carport erbaut / Pflasterarbeiten
  - 2019 Veluxfenster in den Schlafzimmern erneuert
  - 2019 Lichtkuppel Flachdach neu
  - 2024 Hausfront neu gestrichen
  - 2025 Wasserspeicher Heizung neu

Objektnummer: 26106005 - 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 Fahlt. 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 charmannten 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: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26106005 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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