

**Pinneberg**

# Großzügige Wohnung mit Balkon und Stellplatz in grüner Lage

**Objektnummer: 26106006**



**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26106006 - 25421 Pinneberg**

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

**Objektnummer: 26106006 - 25421 Pinneberg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26106006</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 89,42 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>219.000 EUR</b>
<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26106006 - 25421 Pinneberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>138.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>04.02.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2004</b>

Objektnummer: 26106006 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106006 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106006 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie



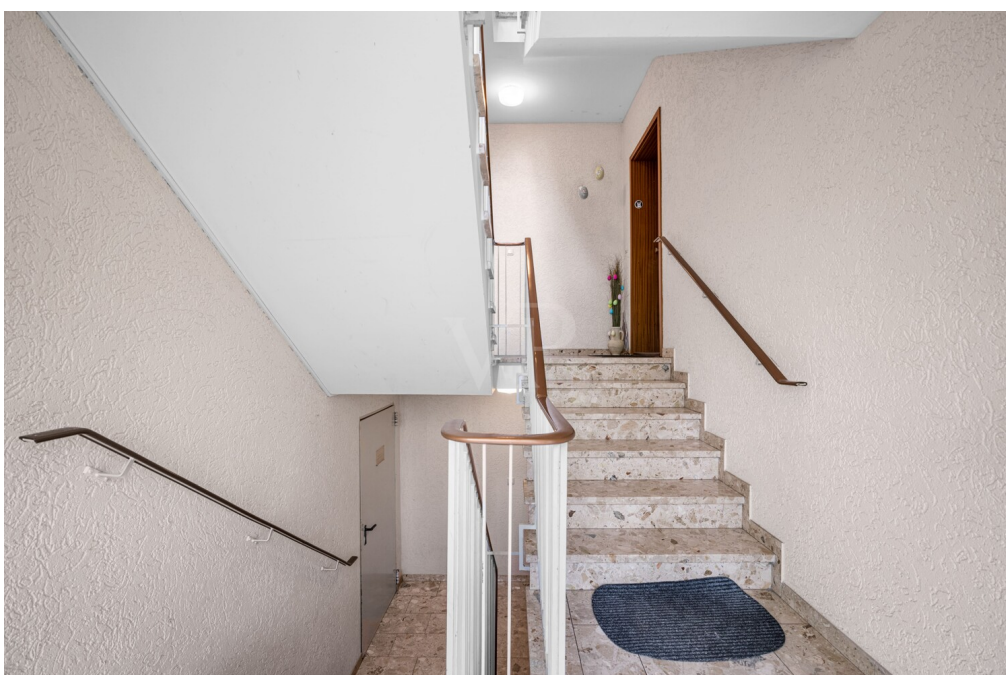
Objektnummer: 26106006 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106006 - 25421 Pinneberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106006 - 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)



Objektnummer: 26106006 - 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: 26106006 - 25421 Pinneberg**

## Ein erster Eindruck

In absolut ruhiger und zugleich gepflegter Wohnlage von Pinneberg befindet sich diese Eigentumswohnung im Hochparterre eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982, welches durch seine gewachsene Struktur und die sehr ordentliche Gemeinschaftsanlage überzeugt.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Aufteilung mit drei gut geschnittenen Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bzw. zur Loggia. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Wannenbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC, wodurch sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger eine attraktive Nutzungsmöglichkeit vorfinden.

Besonders hervorzuheben ist die ausgesprochen ruhige Lage innerhalb der Anlage, geprägt von viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein entspanntes Wohnen ermöglicht und gleichzeitig von der guten Infrastruktur sowie der schnellen Erreichbarkeit Hamburgs profitiert. Die Wohnung selbst befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Grundlage, eigene Wohnideen umzusetzen und die Immobilie individuell aufzuwerten.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine durchgängige Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein Außenstellplatz, darüber hinaus stehen den Bewohnern gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie Wasch- und Trockenräume sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 509,00 € und beinhaltet bereits die Vorauszahlungen für Heiz- und Wasserkosten in Höhe von ca. 246,80 €. Von dem Hausgeld sind aktuell ca. 89,26 € nicht auf einen Mieterumlagefähig. Zusätzlich wird eine monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 83,86 € geleistet. Ein wesentlicher Vorteil für den zukünftigen Erwerber besteht darin, dass bereits beschlossene Sanierungsmaßnahmen am Gebäude, insbesondere die Erneuerung des Daches sowie der Fenster, kurzfristig umgesetzt werden und die hierfür anfallenden Sonderumlagen vollständig von den aktuellen Eigentümern getragen werden.

Die Wohnung wird frei geliefert und kann kurzfristig nach Kaufabwicklung übernommen werden, wodurch sich eine flexible Nutzungsmöglichkeit ergibt. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Gelegenheit, eine ruhig gelegene Wohnung mit Entwicklungspotenzial in einer gepflegten Wohnanlage zu erwerben.

**Objektnummer: 26106006 - 25421 Pinneberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Fußbodenheizung**
- **Balkon / Loggia**
- **Bodenraum**
- **Außenstellplatz**
- **Kellerraum**
- **gemeinschaftlich nutzbare Waschküche**
- **gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum**
- **gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum**

**Objektnummer: 26106006 - 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 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: 26106006 - 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](mailto:pinneberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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