

Kollmar

# Vielseitiges Wohnensemble in Kollmar – Wohnen, Vermieten, Arbeiten unter einem Dach

Objektnummer: 25147011



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

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 839 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

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

Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Auf einen Blick

Objektnummer	25147011
Wohnfläche	ca. 244,53 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	11.02.2035	Endenergiebedarf	269.80 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	2005



Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

A photograph of the exterior of a Von Poll Immobilien office. The building has a dark blue awning with the 'VP' logo. The entrance is visible, and there are display windows showing real estate listings. To the right of the building, a family consisting of a mother, a father, and a young child are standing outdoors, smiling and looking at a tablet held by the mother.

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: 25147011 - 25377 Kollmar

## 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: 25147011 - 25377 Kollmar

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit barrierefreier Einliegerwohnung im Erdgeschoss bietet eine beeindruckende Wohn- und Nutzfläche von ca. 535 m<sup>2</sup> und verbindet hohen Wohnkomfort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage in Kollmar und eignet sich ideal sowohl für Familien als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Hauptwohneinheit erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Helle Wohnbereiche, Einbauküchen sowie großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zu Loggia und Terrassen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, eröffnen schöne Ausblicke und laden zum Entspannen ein. Die massive Bauweise sowie isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster sorgen für ein solides, zeitloses Wohnumfeld. Das Badezimmer im Dachgeschoss befindet sich in einem nicht fertiggestellten Zustand: Die grundlegenden Installationen wurden bereits vorgenommen, jedoch sind noch Restarbeiten nötig, um es vollständig auszubauen.

Im Jahr 2005 wurde die im Anbau entstandene Erweiterung aus dem Jahr 1996 im Dachgeschoss durch die Eigentümer nachträglich ausgebaut. Dabei entstanden zwei zusätzliche Einheiten mit wohnlichem Charakter. Diese Einheiten, mit ca. 58 m<sup>2</sup> und 31 m<sup>2</sup>, verfügen jeweils über eigene Küchen und Bäder. Eine der Einheiten ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Mieteinnahme von 410 Euro zuzüglich 190 Euro Nebenkosten, die pauschal abgerechnet werden.

Ein besonderes Highlight bildet die geräumige Werk- und Hobbyhalle mit einer Fläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Sie eignet sich ideal für handwerkliche Tätigkeiten, kreative Projekte oder als großzügige Abstellfläche. Ergänzend stehen eine massive Garage sowie zwei weitere Frestellplätze zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Das ca. 839 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche und wird durch gepflegte Außenanlagen abgerundet. Die naturnahe Lage in Kollmar verbindet eine ruhige Umgebung mit einer guten Anbindung an Städte wie Elmshorn und Hamburg. Die Nähe zur Elbe sowie die reizvolle Landschaft eröffnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wassersport, Radfahren und Wandern.

Diese Immobilie vereint Wohnqualität, Großzügigkeit und flexible Nutzungsperspektiven auf außergewöhnliche Weise.

Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Ausstattung und Details

- massive Garage
- Gäste-WC
- Vollbad
- Einbauküchen mit Elektrogeräten im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Werkhalle für Hobby und Freizeit
- Teilkeller
- Gartenhaus
- Terrasse
- Loggia

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1996 Anbau des hinteren Gebäudeteils mit Einliegerwohnung und Werkhalle
- 2002 Gartenhaus errichtet
- 2005 Wechselwärmetauscher Heizung erneuert
- 2005 Ausbau des Dachgeschosses mit 2 Einheiten mit wohnlichem Charakter
- 2011 Dachdämmung Haupthaus
- 2018 Schornstein verkleidet
- 2019 Hof neu gepflastert
- 2020 Garagendächer saniert
- 2023 Brenner der Heizung gewechselt

Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Alles zum Standort

Kollmar, ein idyllisches Dorf direkt an der Elbe, bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und naturnahem Wohnen. Die charmante Gemeinde liegt in Schleswig-Holstein, etwa 10 Kilometer nordwestlich von Elmshorn und rund 50 Kilometer von Hamburg entfernt, was sie zu einem idealen Wohnort für Pendler und Naturliebhaber macht.

Das Ortsbild von Kollmar wird geprägt von weitläufigen Feldern, traditionellen Reetdachhäusern und einem malerischen Deich, der zum Spaziergehen und Radfahren einlädt. Der kleine Hafen ist das Herzstück des Dorfes und zieht Besucher mit seiner maritimen Atmosphäre an. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und die vorbeiziehenden Schiffe auf der Elbe beobachten.

Kollmar verfügt über eine gute Anbindung an das Straßennetz, wobei die Autobahn A23 in wenigen Minuten erreichbar ist. Die umliegenden Städte wie Glückstadt, Itzehoe und Elmshorn bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und kulturellen Angeboten. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Umgebung kleinere Geschäfte und Wochenmärkte.

Familien schätzen die kinderfreundliche Umgebung sowie die Nähe zu Kindergärten und Grundschulen. Naturliebhaber genießen die abwechslungsreiche Landschaft mit ihren Wiesen, Wäldern und der beeindruckenden Elbmarsch. Auch Wassersportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten, sei es beim Segeln, Angeln oder Stand-up-Paddling.

Kollmar vereint Erholung und Lebensqualität in einer der schönsten Gegenden Norddeutschlands – ein Ort, an dem man den Alltag hinter sich lassen kann und dennoch hervorragend angebunden ist.



Objektnummer: 25147011 - 25377 Kollmar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 269.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25147011 - 25377 Kollmar

## 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)