

Elmshorn

# Energetisch saniertes Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Objektnummer: 26147001



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 533 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn**

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

**Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26147001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>469.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 139,85 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>29.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.08.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2023</b>

Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn

## 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)

VP VON POLL  
FINANCE

**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: 26147001 - 25336 Elmshorn**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus verbindet klassischen Wohnkomfort mit moderner Energieeffizienz und bietet eine seltene Gelegenheit, mit nur geringem Aufwand in ein bereits umfassend modernisiertes Zuhause einzuziehen. Auf einem etwa 533 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das ursprünglich im Jahr 1974 errichtete Haus wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert und energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, die heute zu einem außergewöhnlich niedrigen Energiebedarf beitragen. Im Zuge der Sanierungen wurde im Jahr 2022 die ursprüngliche Fassadenverkleidung fachgerecht und vollständig von Asbest befreit und anschließend im Jahr 2023 mit einer modernen Wärmedämmung neu aufgebaut. Ebenfalls gedämmt wurde das Dach, wodurch ein weiterer wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs geleistet wurde. Neue Kunststoffenster mit Dreifachverglasung unterstützen die hervorragende Wärmedämmung und sorgen zugleich für ein angenehmes Wohnklima. Herzstück der modernen Haustechnik ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie neuen Heizkörpern im Dachgeschoss.

Das Ergebnis dieser umfassenden Modernisierungen ist ein Endenergiebedarf von nur 29,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) und die ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A+, wodurch das Haus zu den energetisch besonders attraktiven Immobilien seiner Baualtersklasse zählt. Neben den energetischen Maßnahmen wurden auch zahlreiche weitere Modernisierungen vorgenommen: Die Elektrik sowie die Frischwasserleitungen wurden erneuert, die Bäder modernisiert, Innentüren und Haustür ausgetauscht und im Jahr 2024 eine neue Einbauküche installiert.

Der Grundriss überzeugt durch eine funktionale und familienfreundliche Aufteilung mit zwei Duschbädern, einem Gäste-WC sowie großzügigen Wohn- und Schlafräumen. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre, während die Terrasse zum Entspannen im eigenen Garten einlädt. Ergänzt wird das Angebot durch eine auf dem Grundstück befindliche massive Doppelgarage, die komfortable Stellplätze sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als nahezu bezugsfertiges Eigenheim mit moderner Ausstattung, hervorragender Energiebilanz und viel Platz für individuelles Wohnen.

**Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn**

## **Ausstattung und Details**

- Teilkeller
  - 2 Duschbäder
  - Gäste-WC
  - Einbauküche mit Elektrogeräten
  - Terrasse
  - elektrische Rollläden
  - massive Doppelgarage
  - Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Modernisierungen/Sanierungen:**
- 2022 vollständige Asbestentfernung an Fassade
  - 2023 Fassade gedämmt
  - 2023 Dach gedämmt
  - 2023 neue Kunststofffenster ( 3-fach verglast )
  - 2023 Frischwasserleitungen erneuert
  - 2023 Bäder saniert
  - 2023 Elektrik neu
  - 2023 Fussbodenheizung EG neu
  - 2023 neue Heizkörper im DG
  - 2023 Innentüren und Haustür erneuert
  - 2024 neue Einbauküche

**Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn**

## **Alles zum Standort**

**Elmshorn ist eine lebendige Stadt im südlichen Schleswig-Holstein und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet umfassend vorhanden und gut erreichbar.**

**Der Bahnhof Elmshorn bietet regelmäßige und schnelle Zugverbindungen Richtung Hamburg und Itzehoe; die Hamburger Innenstadt ist in rund 30 Minuten erreichbar. Ergänzend sorgen die Autobahnen A23 und A7 für eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.**

**Auch das Freizeitangebot ist vielseitig: Grünanlagen, Parks, Rad- und Spazierwege entlang der Krückau sowie ein breites Sport- und Vereinsangebot bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Elmshorn verbindet urbanes Leben mit naturnaher Umgebung und stellt einen gefragten Wohnstandort für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger dar.**

**Objektnummer: 26147001 - 25336 Elmshorn**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26147001 - 25336 Elmshorn**

## **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)**