

Pinneberg

Stilvolle Architekten-Doppelhaushälfte mit einzigartiger Wohnatmosphäre

Objektnummer: 26106005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,73 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 268 m²

Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

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

Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26106005	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126,73 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1986		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.02.2036	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	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



Objektnummer: 26106005 - 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: 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

Objektnummer: 26106005 - 25421 Pinneberg

Ein erster Eindruck

Diese an den skandinavischen Baustil angelehnte Architekten-Doppelhaushälfte besticht durch ihre klare, ruhige Gestaltung und einen außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand. Die Handschrift des Architekten zeigt sich in den harmonischen Proportionen sowie in der funktionalen und zugleich ästhetischen Durchdachtheit des gesamten Hauses. Natürliche Materialien, warme Holzoberflächen und eine bewusst zeitlose Gestaltung vermitteln ein Wohngefühl von Leichtigkeit und Beständigkeit. Das begrünte Dach fügt sich stimmig in die Umgebung ein, trägt zu einem angenehmen Raumklima bei und unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie. Die liebevoll angelegte Gartenfläche ergänzt das Haus auf ideale Weise und bietet zu jeder Jahreszeit einen ruhigen Rückzugsort.

Im Inneren entfaltet sich auf einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 192 m² eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Ein zentrales Ausstattungsmerkmal ist die Lüfterunterstützte Fuß- und Wandstrahlungsheizung, die in die massiven Poroton-Ziegel integriert wurde. Die Wärme wird hierbei nicht über klassische Heizkörper oder Luftbewegung verteilt, sondern gleichmäßig über Wand- und Bodenflächen abgegeben und als sanfte Strahlungswärme in den Raum getragen. In Kombination mit den dreifach verglasten Holzfenstern entsteht so ein besonders ruhiges, zugfreies und gleichmäßiges Raumklima, das bereits bei niedrigen Temperaturen ein hohes Maß an Behaglichkeit bietet.

Abgerundet 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 Wohnbereich nach außen und schafft einen geschützten Platz zum Verweilen – sei es am Morgen mit Blick ins Grüne oder am Abend in ruhiger, entspannter Umgebung.

Der Vollkeller erweitert das Haus um vielseitig nutzbare Flächen und bietet zusätzlichen Raum für Vorräte, Hobbys oder eine strukturierte Organisation des Alltags. Auch hier zeigt sich der durchgehend sehr gute Pflegezustand der Immobilie.

Technisch und baulich wurde das Haus fortlaufend und mit Blick auf den Werterhalt modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen die umfangreichen Modernisierungen im Jahr 2003, darunter die Erneuerung der Heizungsanlage, der Bäder, sämtlicher Bodenbeläge sowie der Innentreppe. Im Jahr 2004 folgten die Neugestaltung der Hausfront und die Verglasung des Kellerabgangs. Ergänzt wurde dies durch die Sanierung des Balkons, den Bau des Carports, den 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 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: 26106005 - 25421 Pinneberg

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: 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