

**Rellingen**

# Charmantes Familienhaus mit weitläufigem Grundstück vor den Toren Hamburgs

**Objektnummer: 26106007**



**KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.083 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen**

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

**Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26106007</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>589.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 161,71 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>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

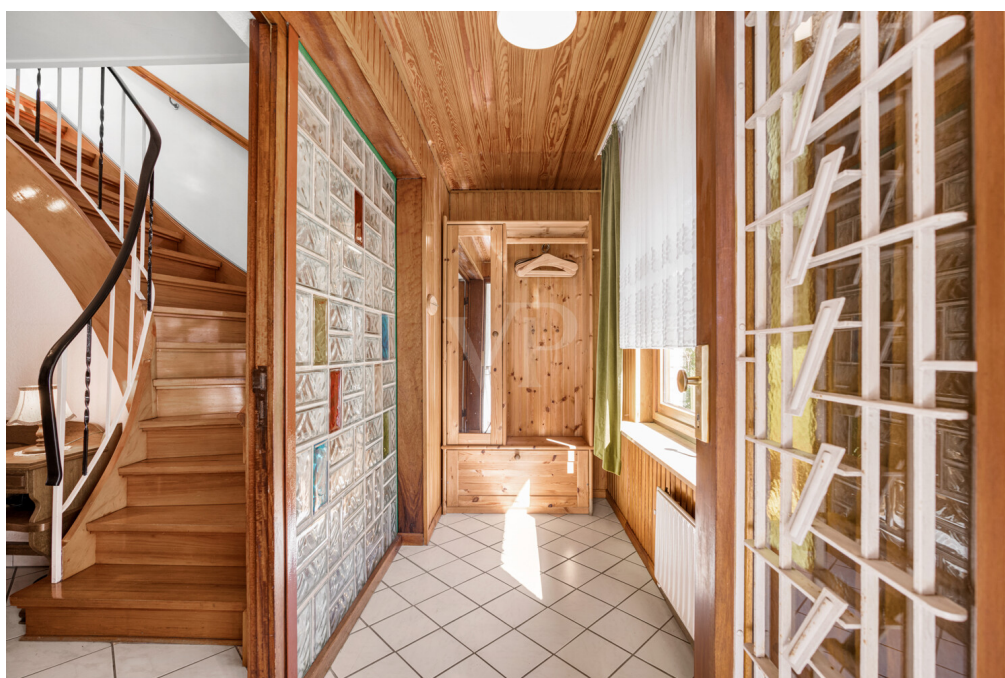
**Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>344.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>26.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2019</b>

Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie in begehrter Lage von Rellingen vereint großzügiges Wohnen, einen äußerst gepflegten Gesamtzustand und ein außergewöhnlich weitläufiges Grundstück zu einem stimmigen Gesamtbild. In ruhiger, gewachsener Umgebung gelegen, bietet das Haus eine angenehme Rückzugsmöglichkeit vom Alltag, ohne auf die Nähe zur pulsierenden Hansestadt Hamburg verzichten zu müssen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der gepflegte Eindruck deutlich, der sich konsequent durch alle Bereiche zieht. Die Raumaufteilung ist klassisch und zugleich funktional gestaltet und ermöglicht ein komfortables Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohn- und Essbereich bildet dabei den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses und lädt mit seiner offenen und einladenden Gestaltung zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckend weitläufige Garten. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob liebevoll angelegte Grünflächen, Spielbereiche für Kinder oder ruhige Rückzugsorte im Freien. Die vorhandene Terrasse bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden an der frischen Luft und unterstreicht den hohen Freizeitwert dieser Immobilie.

Der gepflegte Zustand des Hauses ist das Ergebnis einer kontinuierlichen Instandhaltung und zeugt von einem verantwortungsvollen Umgang der Eigentümer. Dadurch ergibt sich für zukünftige Erwerber eine solide Basis, die sowohl ein unmittelbares Einziehen als auch individuelle Anpassungen nach eigenen Vorstellungen ermöglicht.

Die Lage in Rellingen zählt zu den gefragten Wohnlagen im direkten Einzugsgebiet Hamburgs. Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der hervorragenden Anbindung an die Hamburger Innenstadt macht diesen Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig sorgen die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen für eine schnelle Erreichbarkeit der Metropole.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, großzügiges Wohnen auf einem weitläufigen Grundstück mit einem gepflegten Gesamtzustand und einer erstklassigen Lage nahe Hamburg zu verbinden – ein Zuhause mit viel Potenzial und hoher Lebensqualität.

**Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- 1 Vollbad im Erdgeschoss
- 1 Duschbad im Dachgeschoss
- Kaminofen ( stillgelegt )
- Vollkeller
- PKW-Tiefgarage im Keller
- teils elektrische Rollläden

### **Modernisierungen/Sanierungen:**

- 1982 Fenster getauscht
- 2008 Veluxfenster DG erneuert
- 2010 Duschbad im DG saniert
- 2014 Dach gereinigt und versiegelt
- 2019 neue Gas-Zentralheizung verbaut

**Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen**

## **Alles zum Standort**

**Die Gemeinde Rellingen mit ihren rund 15.000 Einwohnern liegt im unmittelbaren Einzugsgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg, im stark nachgefragten Speckgürtel Hamburgs. Der beschauliche Ort liegt in unmittelbarer Nähe zur Metropole Hamburg und bietet somit eine perfekte Kombination aus entschleunigtem Leben im Vorort und der Großstadt vor der Haustür. Ruhig und doch ideal angebunden mit kurzen Wegen ins Stadtleben.**

**Die Autobahn 23 sowie die Bahnhöfe in Pinneberg und Halstenbek sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung. Der Hamburger Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.**

**Rellingen ist in den letzten Jahren stark gewachsen und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Bekannt ist Rellingen auch durch seine beliebte spätbarocke Kirche, die auch gerne für Konzerte, Hochzeiten und Taufen gewählt wird. Alle Schulen sind mehrfach vertreten, so dass man eine sehr gute Auswahl aller Schulformen vorfindet. Kindergärten und Nachmittagsbetreuung sind ebenfalls vorhanden. Tennislubs, Reitanlagen sowie einige Golfplätze sind mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortskern, der ca. 5 Autominuten entfernt ist. Das nahe gelegene Klinikum Pinneberg befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.**

**Rad- und Wanderwege laden zu vielfältigen Aktivitäten ein.**

**Objektnummer: 26106007 - 25462 Rellingen**

## **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: 26106007 - 25462 Rellingen**

## **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)**