

Kollmar

## Versatile residential complex in Kollmar – living, renting, working under one roof

Property ID: 25147011



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

**PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 244,53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 839 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25147011                              |
| Living Space         | ca. 244,53 m <sup>2</sup>             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 9                                     |
| Bedrooms             | 6                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1974                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 385.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 11.02.2035 | Final Energy Demand                                  | 269.80 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | H                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2005                      |

Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



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 blue awning with the VP logo. A family of four (a woman, a man, and two children) is standing outside, looking at a blue folder held by the woman. The office has large windows displaying property listings.

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)

Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## A first impression

This spacious detached house with a barrier-free, self-contained apartment on the ground floor offers an impressive living and usable area of approximately 535 m<sup>2</sup> and combines a high level of comfort with diverse usage possibilities. The property is situated in a quiet, rural location in Kollmar and is ideally suited for families as well as for combining living and working. The main residence extends over three floors and impresses with its well-designed layout. Bright living areas, fitted kitchens, and generous living rooms with direct access to loggias and terraces create a pleasant living atmosphere, offer beautiful views, and invite relaxation. The solid construction and double-glazed wood and PVC windows ensure a robust, timeless living environment. The bathroom on the top floor is currently unfinished: the basic plumbing has been installed, but some finishing work is still required. In 2005, the owners converted the attic into an extension built in 1996, creating two additional, comfortable living units. These units, measuring approximately 58 m<sup>2</sup> and 31 m<sup>2</sup>, each have their own kitchen and bathroom. One unit is currently rented, generating a monthly rental income of €410 plus €190 in utilities, which are billed as a flat rate. A particular highlight is the spacious workshop and hobby room with an area of approximately 85 m<sup>2</sup>. It is ideally suited for crafts, creative projects, or as ample storage space. A solid garage and two additional open parking spaces are also available, providing plenty of parking. The approximately 839 m<sup>2</sup> property offers plenty of room for individual design preferences and is complemented by well-maintained landscaping. The natural setting in Kollmar combines a peaceful environment with convenient access to cities such as Elmshorn and Hamburg. The proximity to the Elbe River and the charming landscape offer numerous recreational opportunities, including water sports, cycling, and hiking. This property exceptionally combines high-quality living, spaciousness, and flexible usage options.

Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## All about the location

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.

Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## Other information

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.

Property ID: 25147011 - 25377 Kollmar

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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