

Pinneberg

Familienfreundliche Dachgeschosswohnung im maisonetteähnlichen Wohnkonzept mit Balkon und Stellplatz

Property ID: 26106010



PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88,16 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

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

Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

At a glance

Property ID	26106010	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 88,16 m²	Type	Attic
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 35 m²
Year of construction	1991	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

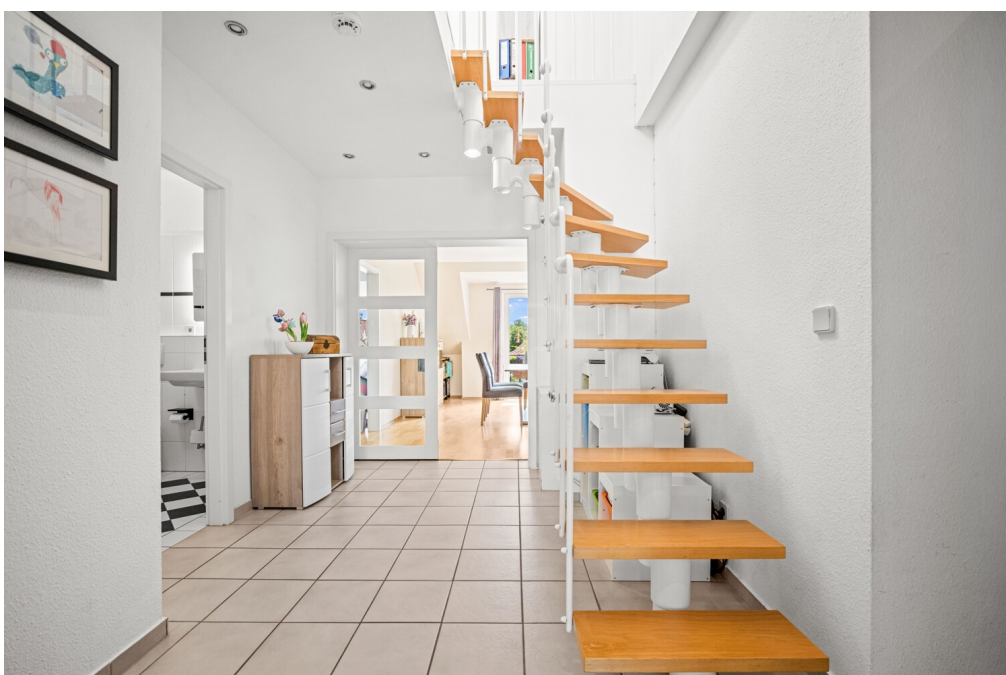
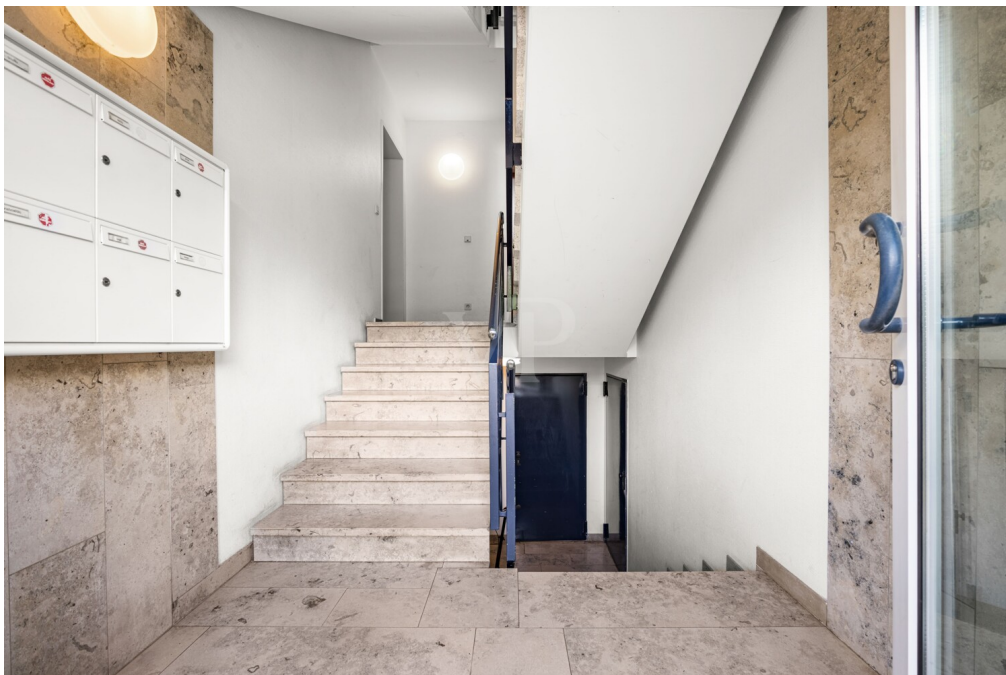
Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	95.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.06.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

The property



Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

The property



Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

The property



Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

The property



Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

The property



Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

The property



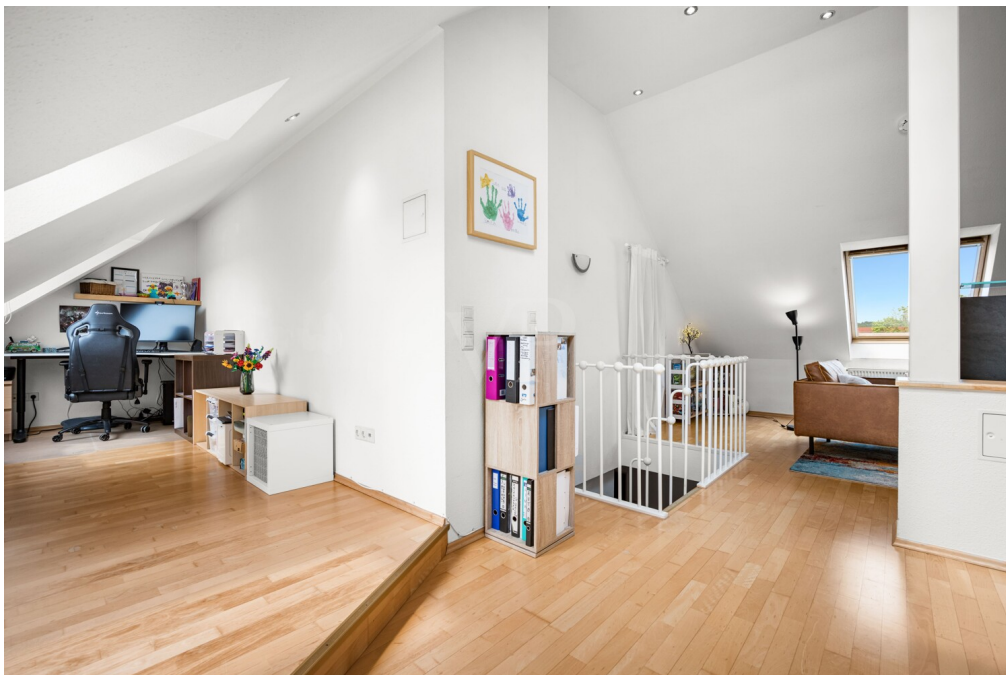
Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

The property



Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

The property



Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

The property



Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

A first impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung vereint ein großzügiges Raumangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage in Pinneberg. Mit ca. 123 m² Wohn-Nutzfläche, vier Zimmern, einem sonnigen Balkon sowie einem wohnlich ausgebauten Spitzboden mit eigenem Duschbad bietet die Immobilie deutlich mehr Platz, als die reine Wohnfläche vermuten lässt. Das maisonetteähnliche Wohnkonzept verleiht der Wohnung dabei einen besonderen Charakter.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1991 und empfängt ihre Bewohner mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Mittelpunkt des Wohnens ist der großzügige Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Angrenzend befinden sich zwei derzeit als Kinderzimmer genutzte Räume. Diese wurden nachträglich durch die Abtrennung des ursprünglich großzügigen Wohnzimmers geschaffen und bieten heute zusätzlichen Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Bei Bedarf lässt sich der ursprüngliche Grundriss mit überschaubarem Aufwand wiederherstellen, sodass ein beeindruckender, offener Wohn- und Lebensbereich mit einer Fläche von nahezu 50 m² entsteht.

Die separate Einbauküche präsentiert sich funktional und bietet ausreichend Platz für die Anforderungen des Alltags. Ergänzt wird die Wohnebene durch ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist der über eine innenliegende Treppe erreichbare Spitzboden. Die wohnlich ausgebauten Nutzfläche verfügt über ein eigenes Duschbad und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Hobbyraum, Jugendbereich oder persönlicher Rückzugsort.

Zur Ausstattung gehören Parkett- und Fliesenböden, Außenrollläden an den Schlafzimmern, maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer sowie ein eigener Kellerraum mit Strom- und Lichtanschluss. Ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum, ein zur Wohnung gehörender Stellplatz sowie ein gepflegter, gemeinschaftlich nutzbarer Garten mit integriertem Kinderspielplatz runden das Angebot ab und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Wohnanlage.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Kindergärten,

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind schnell erreichbar. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Grünflächen und Freizeitangebote in der Umgebung für einen hohen Wohn- und Erholungswert. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie bequem sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Eine interessante Immobilie für Familien, Paare oder alle, die ein flexibles Raumkonzept mit zusätzlicher Nutzfläche und guter Anbindung zu schätzen wissen.

Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

Details of amenities

- **wohlich ausgebauter Spitzboden / Nutzfläche mit Duschbad**
- **Außenrollläden an den Schlafzimmern**
- **Einbauküche**
- **maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer**
- **Balkon**
- **Kellerraum mit Licht/Strom**
- **gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller**
- **gemeinschaftlicher Fahrradraum im Keller**
- **Stellplatz**

Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

All about the location

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.

Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

Other information

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.

Property ID: 26106010 - 25421 Pinneberg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com