

Pinneberg

## Casa adosada con sótano completo sólido, ático reformado y garaje.

Número de propiedad: 25106016



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

PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 460 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25106016                 |
| Superficie habitable | ca. 111,4 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas        |
| Habitaciones         | 4                        |
| Dormitorios          | 3                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1982                     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje               |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 375.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 15.05.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 234.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2002                   |

Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Una primera impresión

Esta encantadora casa adosada ofrece a parejas y familias pequeñas la oportunidad ideal de crear un hogar acogedor en un entorno verde con costes de reforma asequibles. La superficie habitable y útil de aproximadamente 180 m<sup>2</sup> se distribuye en tres plantas, ofreciendo numerosas posibilidades de uso. La parcela tiene una superficie total de aproximadamente 461 m<sup>2</sup>, de los cuales unos 368 m<sup>2</sup> están legalmente subdivididos y pertenecen directamente a la casa. Los aproximadamente 93 m<sup>2</sup> restantes se distribuyen en garajes y otras zonas comunes. En la planta baja, el espacioso salón-comedor constituye el corazón de la casa. Desde aquí se accede directamente a la terraza, un lugar ideal para disfrutar del sol al aire libre. Junto a ella se encuentra la cocina, con prácticos muebles empotrados y un aseo de cortesía. La planta superior ofrece tres habitaciones bien proporcionadas y un baño completo en perfecto estado. Destaca especialmente la gran logia, que, con su abundante luz natural, ofrece un maravilloso refugio para momentos de relax. El ático reformado amplía la superficie habitable con un cómodo cuarto de ocio y trastero, que también puede utilizarse como espacio de trabajo o zona creativa. El sótano, de construcción sólida, es otra ventaja y cuenta con una entrada independiente al exterior. Además de los cuartos de servicio y trastero, la sala de calderas cuenta con un aseo con ducha y lavabo, lo que indica que el sótano se utiliza parcialmente como vivienda. Dos habitaciones adicionales con calefacción ofrecen otras opciones, como estudio, sala de ocio o un rincón de descanso para la familia. La propiedad se encuentra en el centro de Pinneberg, en una tranquila calle residencial con excelentes infraestructuras. Comercios, colegios, guarderías, paradas de autobús y la estación de tren están a poca distancia, lo que facilita enormemente la vida diaria. En resumen, esta casa adosada impresiona por su buen estado de conservación, una distribución bien pensada y un diseño versátil, ideal para quienes desean combinar la vida en contacto con la naturaleza con la proximidad a la ciudad y un amplio espacio para el desarrollo.

Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Detalles de los servicios

- massiver Vollkeller aus 36,5 cm Kalksandstein
  - Wandaufbau Außenwände Erdgeschoss:  
17,5 cm geschoßhohe Blätonwandelemente  
5,0 cm Mineralfaser-Kerndämmung  
11,5 cm Verblendmauerwerk
  - ausgebauter Spitzboden
  - Vollbad
  - Gäste-WC
  - Einbauküche
  - Terrasse
  - Loggia
  - Markise
  - Garage
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 2002 neue Gaszentralheizung verbaut

Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Todo sobre la ubicación

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 Fahlte. 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.

Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 234.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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