

Kollmar

## Complejo residencial versátil en Kollmar: vivir, alquilar y trabajar bajo un mismo techo.

Número de propiedad: 25147011



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

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 244,53 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 839 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

- 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: 25147011 - 25377 Kollmar

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25147011                                       |
| Superficie habitable | ca. 244,53 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 9                                              |
| Dormitorios          | 6                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1974                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 385.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                              |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                       |
| Método de construcción | Sólido                                                                        |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 11.02.2035 | Demanda de energía final                            | 269.80 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## 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)



Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar con un apartamento independiente y accesible en la planta baja ofrece una impresionante superficie habitable y útil de aproximadamente 535 m² y combina un alto nivel de confort con diversas posibilidades de uso. La propiedad se encuentra en una tranquila zona rural de Kollmar y es ideal para familias, así como para combinar vida y trabajo. La residencia principal se distribuye en tres plantas y destaca por su cuidada distribución. Luminosas zonas de estar, cocinas equipadas y amplios salones con acceso directo a galerías y terrazas crean un ambiente agradable, ofrecen hermosas vistas e invitan al relax. La sólida construcción y las ventanas de madera y PVC con doble acristalamiento garantizan un ambiente robusto y atemporal. El baño de la planta superior está actualmente sin terminar: se ha instalado la fontanería básica, pero aún requiere algunos acabados. En 2005, los propietarios convirtieron el ático en una ampliación construida en 1996, creando dos cómodas viviendas adicionales. Estas unidades, de aproximadamente 58 y 31 m², cuentan con cocina y baño propios. Una de ellas está actualmente alquilada, generando una renta mensual de 410 €, más 190 € en gastos de comunidad, que se facturan a tanto alzado. Destaca especialmente el espacioso taller y sala de ocio de aproximadamente 85 m². Es ideal para manualidades, proyectos creativos o como amplio espacio de almacenamiento. También dispone de un garaje de gran capacidad y dos plazas de aparcamiento abiertas adicionales, lo que proporciona un amplio espacio de aparcamiento. La propiedad de aproximadamente 839 m² ofrece amplio espacio para diseños personalizados y se complementa con un paisajismo bien cuidado. El entorno natural de Kollmar combina un entorno tranquilo con un cómodo acceso a ciudades como Elmshorn y Hamburgo. La proximidad al río Elba y el encantador paisaje ofrecen numerosas oportunidades de ocio, como deportes acuáticos, ciclismo y senderismo. Esta propiedad combina excepcionalmente una vida de alta calidad, amplitud y opciones de uso flexibles.

Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25147011 - 25377 Kollmar

## 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)