

**Rellingen**

# Historische Stadtvilla von 1908 – stilvolle Architektur, großzügiges Grundstück und zeitloser Altbaucharme

**CODE DU BIEN: 26106016**



**PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 890 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26106016                      |
| Surface habitable      | ca. 190,35 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1908                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 849.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Villa                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 91 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.06.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 89.52 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2008                                        |

**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## La propriété



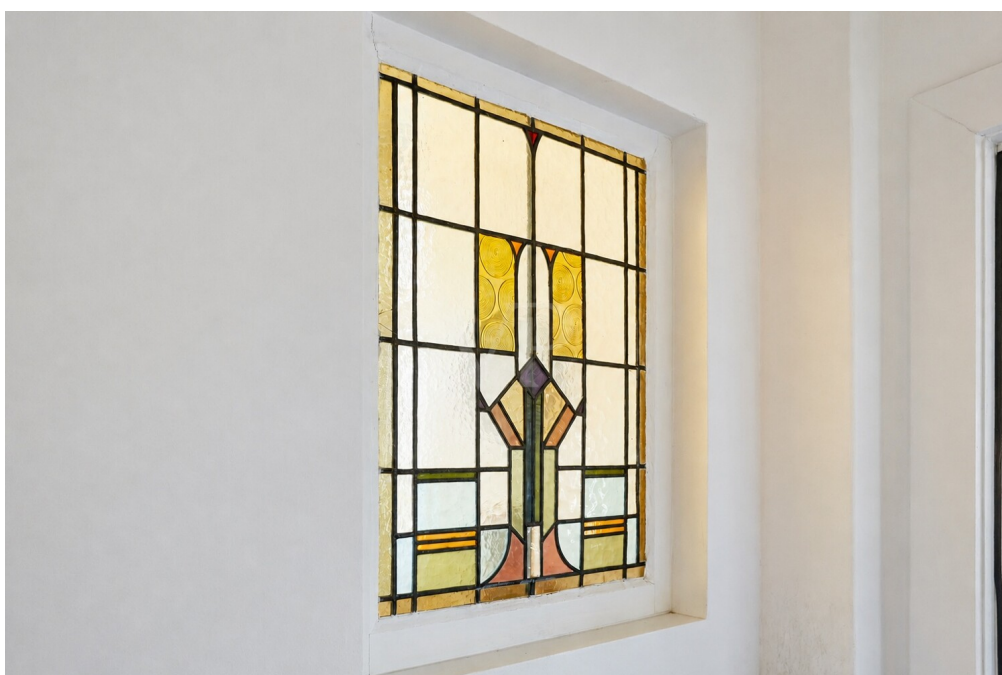
CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Stadtvilla aus dem Jahr 1908 ist ein eindrucksvolles Zeugnis ihrer Epoche. Mit ihrer repräsentativen Architektur, dem markanten Zwerchgiebel, dem straßenseitigen Erker und den liebevoll ausgearbeiteten Fassadendetails besitzt sie jene unverwechselbare Ausstrahlung, die historischen Häusern ihren besonderen Wert verleiht. Zugleich präsentiert sich die nicht unter Denkmalschutz stehende Immobilie in einem gepflegten, über viele Jahre fortlaufend modernisierten Zustand.

Auf rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf großzügige Zimmer auf zwei Ebenen. Hohe Decken, aufgearbeitete Holzdielen, historische Türen, Stuckelemente, ein kunstvoll gestaltetes Bleiglasfenster sowie die geschwungene Holztreppe prägen das Interieur und bewahren den authentischen Charakter des Hauses.

Bereits die Diele vermittelt einen repräsentativen ersten Eindruck. Das rund 23 m<sup>2</sup> große Esszimmer mit seinem charakteristischen Erker bildet den stilvollen Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und geht über eine historische Schiebetür in das etwa 28 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer über. Große Fensterflächen, ein Kaminofen sowie der direkte Zugang zur Terrasse schaffen eine helle und zugleich behagliche Atmosphäre mit schönem Blick in den eingewachsenen Garten.

Die geräumige Küche ist mit einer Einbauküche und Markenelektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Frühstücksbereich. Ein weiteres, rund 19 m<sup>2</sup> großes Zimmer im Erdgeschoss eignet sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer.

Im Obergeschoss befinden sich zwei jeweils rund 20 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer sowie zwei im Jahr 2016 hochwertig erneuerte Bäder. Bereits auf dem Weg vom Erdgeschoss in das Obergeschoss ergänzt ein separates Gäste-WC den Wohnkomfort. Balkon und großzügige Dachterrasse schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien.

Das rund 890 m<sup>2</sup> große Grundstück bildet den passenden Rahmen für diese Villa. Alter Baum- und Strauchbestand, gepflegte Rasenflächen sowie mehrere individuell nutzbare Sitzplätze verleihen dem Garten eine außergewöhnlich ruhige und private Atmosphäre. Die Terrasse am Wohnzimmer erweitert den Wohnbereich in den Sommermonaten, während ein weiterer geschützter Sitzplatz im hinteren Garten Raum für entspannte Stunden im Grünen bietet.

Mit rund 91 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche bietet der Vollkeller vielfältige Möglichkeiten. Neben klassischen Abstell-, Hauswirtschafts- und Technikräumen steht ein wohnlich ausgebauter

Kellerraum zur Verfügung, der sich ideal als Hobby-, Fitness-, Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich nutzen lässt. Eine massive Garage, zwei weitere Stellplätze, ein Geräteschuppen sowie eine zentrale Staubsaugeranlage runden das Angebot ab.

Seit 2004 wurde das Anwesen in wesentlichen Bereichen umfassend modernisiert. Hierzu zählen unter anderem die Sanierung und Abdichtung der Kellerwände einschließlich Drainage, die weitgehende Erneuerung der Elektroinstallation sowie der Heizungs-, Frisch- und Abwasserleitungen und zahlreicher Fenster. Die Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher wurde 2008 erneuert. Im Jahr 2013 folgten die Neueindeckung des Daches, der Austausch schadhafter Balken sowie die energetische Dämmung aller Fassaden. Ergänzend wurden unter anderem die Bäder, die Haustür und zuletzt die Zaunanlage erneuert.

Diese Villa verbindet die Eleganz und Großzügigkeit historischer Architektur mit dem Komfort zeitgemäßen Wohnens. Sie richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus erwerben möchten, sondern ein charaktermolles Zuhause mit Geschichte, Substanz und einer unverwechselbaren Identität.

**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## Détails des commodités

- historische Stadtvilla von 1908 – kein Denkmalschutz
- Massivbau
- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- stilvoller Kaminofen
- zentrale Staubsaugeranlage
- 2 Bäder
- separates Gäste-WC
- Keller
- massive PKW-Garage

- weitläufiges, gepflegtes Grundstück
- Terrasse mit hochwertigem Granitbelag
- Grundstück komplett eingezäunt

### Modernisierungen/Sanierungen:

- 1964 Anbau des heutigen Windfangs, sowie Zimmer 1 im EG und Hobby KG
- 2004 Pflasterung der Auffahrt mit Natursteinen
- 2004 Kellerwandsanierung Dickbeschichtung, Drainage allseitig
- 2004 Dachdämmung der Flachdächer und Terrassen mit Bitumenabdichtung
- 2004 Erneuerung der elektrischen Anlagen, großteils
- 2004 Abschleifen und Versiegelung aller Holzböden
- 2004 komplette Erneuerung der Heizungsleitungen, Heizkörper, Frisch- und Abwasserleitungen
- 2004 Austausch der Fenster
- 2004 Grundrissverbesserung / Durchbruch und Fensterfront Wohnzimmer
- 2005 Gäste-WC saniert
- 2008 neues Einfahrtstor
- 2008 Erneuerung Heizung und Warmwasserspeicher
- 2009 Grundrissverbesserung / Durchbruch ehem. Bad, Vergrößerung Küche im Erdgeschoss
- 2010 Anbau Geräteschuppen an Garage
- 2013 Außenwanddämmung Ost-, West-, und Südseite mit 10cm WDVS  
Einblasdämmung der Hohlschicht im Mauerwerk mit EPS-Granulat
- 2013 neue Dacheindeckung inkl. Austausch defekter Balken, Spenglerarbeiten und Dachdämmung
- 2014 Austausch der Fenster im Erdgeschoss auf Nord- und Ostseite
- 2015 Austausch der Heizkörper im Erdgeschoss gegen Flachradiatoren, Hydraulischer Abgleich
- 2016 Neubau des Vollbades und des Duschbades im Obergeschoss

- 2019 Haustür neu
- 2020 Maulwurfschutzgitter für alle Rasenflächen
- 2020 Anbau Geräteschuppen, westseitig
- 2025 Zaunanlage modernisiert

**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## Tout sur l'emplacement

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 A23 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 Schulformen sind mehrfach vertreten und bieten Familien eine hervorragende Auswahl. Kindergärten sowie Betreuungsangebote sind ebenfalls vorhanden. Tennisklubs, Reitanlagen und mehrere Golfplätze befinden sich in der näheren Umgebung und sind mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortskern, der etwa fünf Autominuten entfernt liegt. Das nahe gelegene Klinikum Pinneberg ist ebenfalls schnell erreichbar. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Die unmittelbare Wohnlage zeichnet sich durch eine angenehm ruhige und überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Nachbarschaft aus. Besonders reizvoll ist das harmonische Straßenbild, das durch mehrere historische Villen mit geprägt wird und der Umgebung einen repräsentativen sowie gewachsenen Charakter verleiht. Nur wenige Gehminuten entfernt eröffnen das weitläufige Baumschulgebiet sowie der Pinneberger Fahl – ein innerstädtisches Wald- und Naherholungsgebiet – ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Grünen.

**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26106016 - 25462 Rellingen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Pierre Rosenberg**

---

**Hauptstraße 63, 25462 Rellingen**

**Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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