

Pinneberg

## Maison jumelée avec sous-sol complet en dur, combles aménagés et garage

**CODE DU BIEN: 25106016**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 460 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

- 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: 25106016 - 25421 Pinneberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25106016	Prix d'achat	375.000 EUR
Surface habitable	ca. 111,4 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1982		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2035	Consommation finale d'énergie	234.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propriété



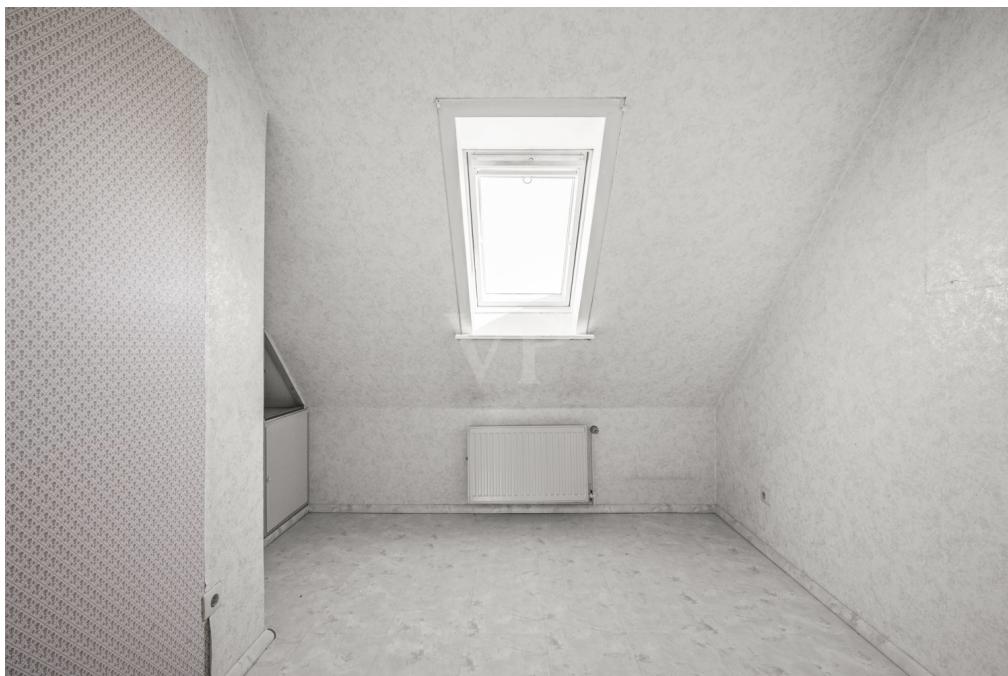
CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La propriété

**VP VON POLL FINANCE**

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



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)

**CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg**

## Une première impression

Cette charmante maison jumelée offre aux couples et aux petites familles l'opportunité idéale de créer un foyer chaleureux dans un cadre verdoyant, à un coût de rénovation raisonnable. La surface habitable d'environ 180 m<sup>2</sup> est répartie sur trois niveaux, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Le terrain s'étend sur environ 461 m<sup>2</sup>, dont 368 m<sup>2</sup> sont légalement divisés et appartiennent directement à la maison. Les 93 m<sup>2</sup> restants correspondent à la copropriété des garages et autres espaces communs. Au rez-de-chaussée, le spacieux séjour/salle à manger constitue le cœur de la maison. De là, vous accédez directement à la terrasse, un endroit idéal pour profiter du soleil. Attenante, la cuisine est équipée d'éléments pratiques et un WC invités est également disponible. L'étage comprend trois chambres aux proportions harmonieuses et une salle de bain complète en excellent état. La grande loggia, baignée de lumière naturelle, est un véritable atout et offre un havre de paix propice à la détente. Les combles aménagés agrandissent l'espace de vie grâce à une pièce meublée avec goût, pouvant servir d'espace de loisirs et de rangement, ou encore d'atelier ou de studio créatif. Le sous-sol complet, solidement construit, constitue un autre atout et dispose d'une entrée indépendante sur l'extérieur. Outre les pièces utilitaires et de rangement, on y trouve une salle d'eau avec douche et lavabo dans l'ancienne chaufferie, témoignant de la vocation partiellement habitable du sous-sol. Deux pièces chauffées supplémentaires offrent de multiples possibilités : bureau, salle de loisirs ou espaces de détente pour la famille. La propriété bénéficie d'un emplacement central à Pinneberg, dans une rue résidentielle calme et bien desservie par les transports en commun. Commerces, écoles, crèches, arrêts de bus et gare sont facilement accessibles, pour un quotidien des plus agréables. Cette maison jumelée séduit par son excellent état, son agencement bien pensé et son potentiel d'aménagement modulable ; elle est idéale pour ceux qui recherchent un cadre de vie proche de la nature, à proximité des commodités urbaines et offrant de belles perspectives d'évolution.

CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg**

## Tout sur l'emplacement

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 Drostepark 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.

**CODE DU BIEN: 25106016 - 25421 Pinneberg**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25106016 - 25421 Pinneberg**

## 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

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

---

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