

Kollmar

## Complexe résidentiel polyvalent à Kollmar – vivre, louer, travailler sous un même toit

CODE DU BIEN: 25147011



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

PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 244,53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 839 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

- 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: 25147011 - 25377 Kollmar

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25147011                      |
| Surface habitable      | ca. 244,53 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1974                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 385.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.02.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 269.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2005                      |

CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



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: 25147011 - 25377 Kollmar

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, avec son appartement indépendant et accessible aux personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée, offre une surface habitable impressionnante d'environ 535 m<sup>2</sup> et allie un grand confort à de multiples possibilités d'aménagement. Située dans un cadre champêtre paisible à Kollmar, la propriété est idéale pour les familles et convient également aux personnes souhaitant combiner vie professionnelle et vie personnelle. La maison principale, répartie sur trois niveaux, séduit par son agencement bien pensé. Des espaces de vie lumineux, des cuisines équipées et de vastes séjours avec accès direct à des loggias et des terrasses créent une atmosphère agréable, offrent de belles vues et invitent à la détente. La construction robuste et les fenêtres à double vitrage en bois et PVC garantissent un cadre de vie durable et intemporel. La salle de bain du dernier étage est actuellement en travaux : la plomberie de base est installée, mais quelques finitions restent à prévoir. En 2005, les propriétaires ont aménagé les combles dans une extension construite en 1996, créant ainsi deux appartements supplémentaires confortables. Ces appartements, d'environ 58 m<sup>2</sup> et 31 m<sup>2</sup>, disposent chacun de leur propre cuisine et salle de bain. Un logement est actuellement loué, générant un loyer mensuel de 410 € auquel s'ajoutent 190 € de charges (facturées forfaitairement). L'atelier spacieux d'environ 85 m<sup>2</sup>, pouvant également servir de salle de loisirs, est un atout majeur. Idéal pour les travaux manuels, les projets créatifs ou comme espace de rangement, il offre un garage solide et deux places de parking extérieures supplémentaires. La propriété, d'une superficie d'environ 839 m<sup>2</sup>, offre une grande liberté d'aménagement et bénéficie d'un jardin paysager soigné. Située à Kollmar, elle allie calme et proximité avec des villes comme Elmshorn et Hambourg. La proximité de l'Elbe et le charme du paysage offrent de nombreuses possibilités de loisirs, notamment les sports nautiques, le vélo et la randonnée. Cette propriété allie avec brio qualité de vie, espace et flexibilité d'utilisation.

CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25147011 - 25377 Kollmar

## 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)