

**Pinneberg**

# Familienfreundliche Dachgeschosswohnung im maisonetteähnlichen Wohnkonzept mit Balkon und Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26106010**



**PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26106010 - 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: 26106010 - 25421 Pinneberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26106010</b>
Surface habitable	<b>ca. 88,16 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>3</b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1991</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>369.000 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 35 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

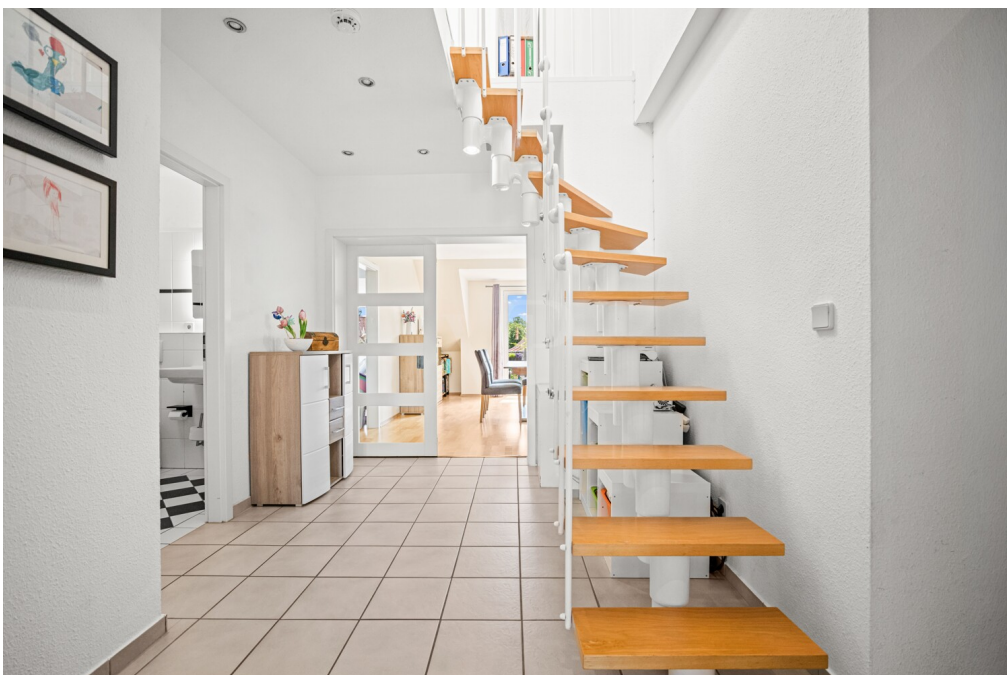
**CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>95.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>18.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2011</b>

CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg

## La propriété



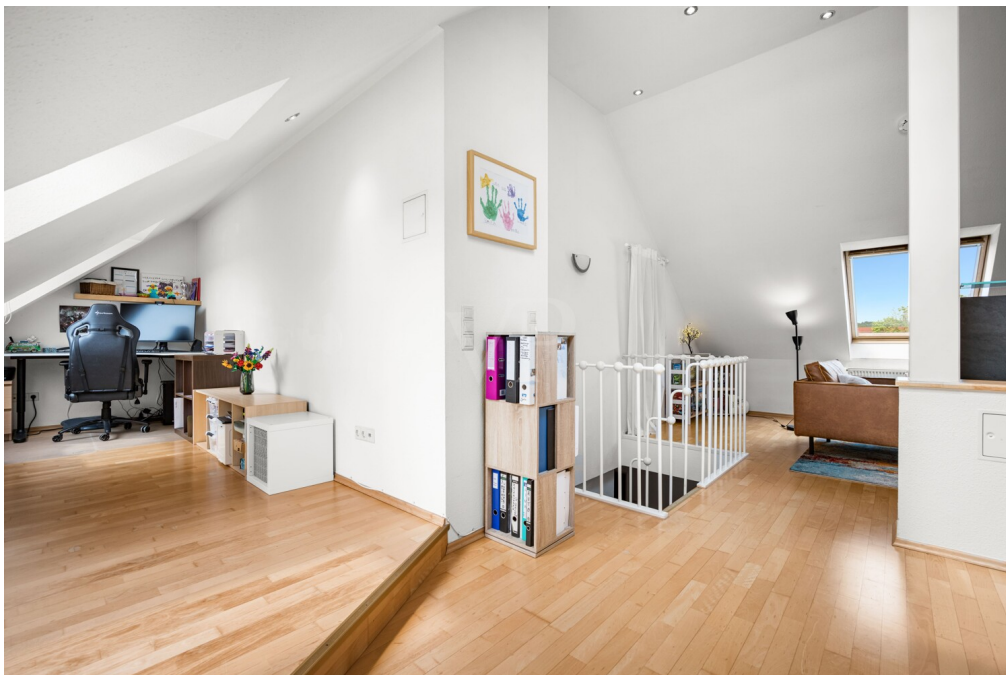
CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg**

## Une première impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung vereint ein großzügiges Raumangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage in Pinneberg. Mit ca. 123 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche, vier Zimmern, einem sonnigen Balkon sowie einem wohnlich ausgebauten Spitzboden mit eigenem Duschbad bietet die Immobilie deutlich mehr Platz, als die reine Wohnfläche vermuten lässt. Das maisonetteähnliche Wohnkonzept verleiht der Wohnung dabei einen besonderen Charakter.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1991 und empfängt ihre Bewohner mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Mittelpunkt des Wohnens ist der großzügige Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Angrenzend befinden sich zwei derzeit als Kinderzimmer genutzte Räume. Diese wurden nachträglich durch die Abtrennung des ursprünglich großzügigen Wohnzimmers geschaffen und bieten heute zusätzlichen Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Bei Bedarf lässt sich der ursprüngliche Grundriss mit überschaubarem Aufwand wiederherstellen, sodass ein beeindruckender, offener Wohn- und Lebensbereich mit einer Fläche von nahezu 50 m<sup>2</sup> entsteht.

Die separate Einbauküche präsentiert sich funktional und bietet ausreichend Platz für die Anforderungen des Alltags. Ergänzt wird die Wohnebene durch ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist der über eine innenliegende Treppe erreichbare Spitzboden. Die wohnlich ausgebaute Nutzfläche verfügt über ein eigenes Duschbad und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Hobbyraum, Jugendbereich oder persönlicher Rückzugsort.

Zur Ausstattung gehören Parkett- und Fliesenböden, Außenrollläden an den Schlafzimmern, maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer sowie ein eigener Kellerraum mit Strom- und Lichtanschluss. Ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum, ein zur Wohnung gehörender Stellplatz sowie ein gepflegter, gemeinschaftlich nutzbarer Garten mit integriertem Kinderspielplatz runden das Angebot ab und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Wohnanlage.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Kindergärten,

**Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind schnell erreichbar. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Grünflächen und Freizeitangebote in der Umgebung für einen hohen Wohn- und Erholungswert. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie bequem sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.**

**Eine interessante Immobilie für Familien, Paare oder alle, die ein flexibles Raumkonzept mit zusätzlicher Nutzfläche und guter Anbindung zu schätzen wissen.**

**CODE DU BIEN: 26106010 - 25421 Pinneberg**

## **Détails des commodités**

- **wohlich ausgebauter Spitzboden / Nutzfläche mit Duschbad**
- **Außenrollläden an den Schlafzimmern**
- **Einbauküche**
- **maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer**
- **Balkon**
- **Kellerraum mit Licht/Strom**
- **gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller**
- **gemeinschaftlicher Fahrradraum im Keller**
- **Stellplatz**

**CODE DU BIEN: 26106010 - 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 Drosteipark 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: 26106010 - 25421 Pinneberg**

## **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 Handelsregisterauszugs, 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: 26106010 - 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](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)**