

Pinneberg

## Gepflegtes Zweifamilienhaus in Top-Lage von Pinneberg

????????? ??????????: 26106001



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

????? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 162,26 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 385 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

- ?? ??? ????
- ?? ???????
- ??????????? ?????????
- ??? ????? ?????????
- ?????????????? ??? ??????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ?????????????
- ????????????? ?????????????

?????? ??????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ??? ?????

?????? ????????	26106001
???????????	ca. 162,26 m <sup>2</sup>
?????????	8
?????????? ???	6
?????????	
?????????	2
???? ????????????	1962
????? ????????????	2 x ??????????? ?????? ???????????

???? ????????	475.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
???????????????????	ca. 81 m <sup>2</sup>
???????	
???????	???????, ???????????????? ???????, ????????

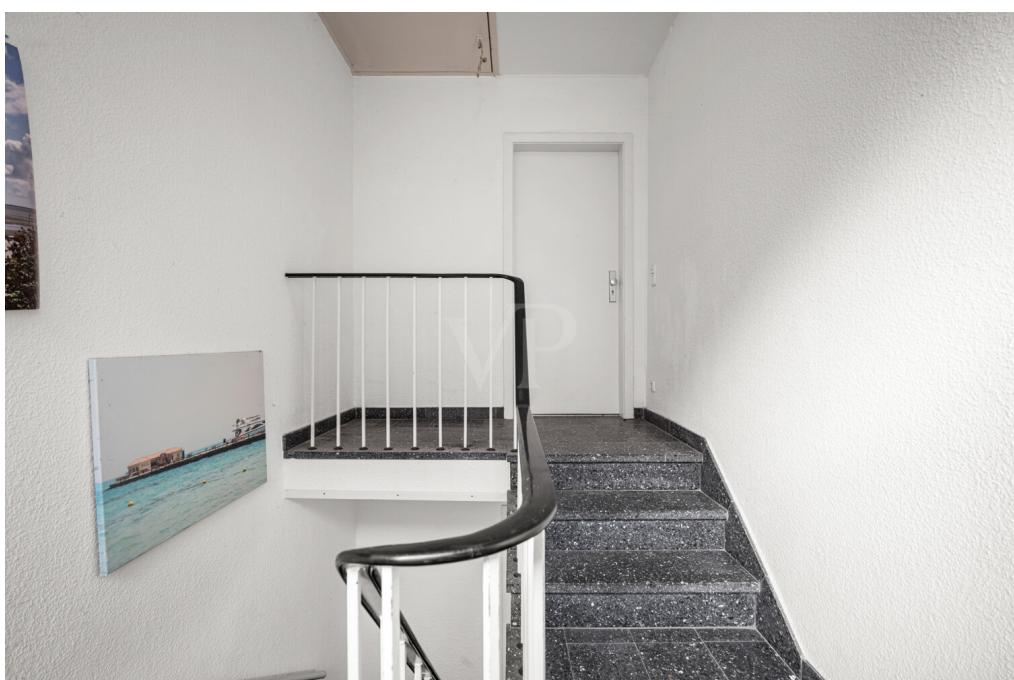
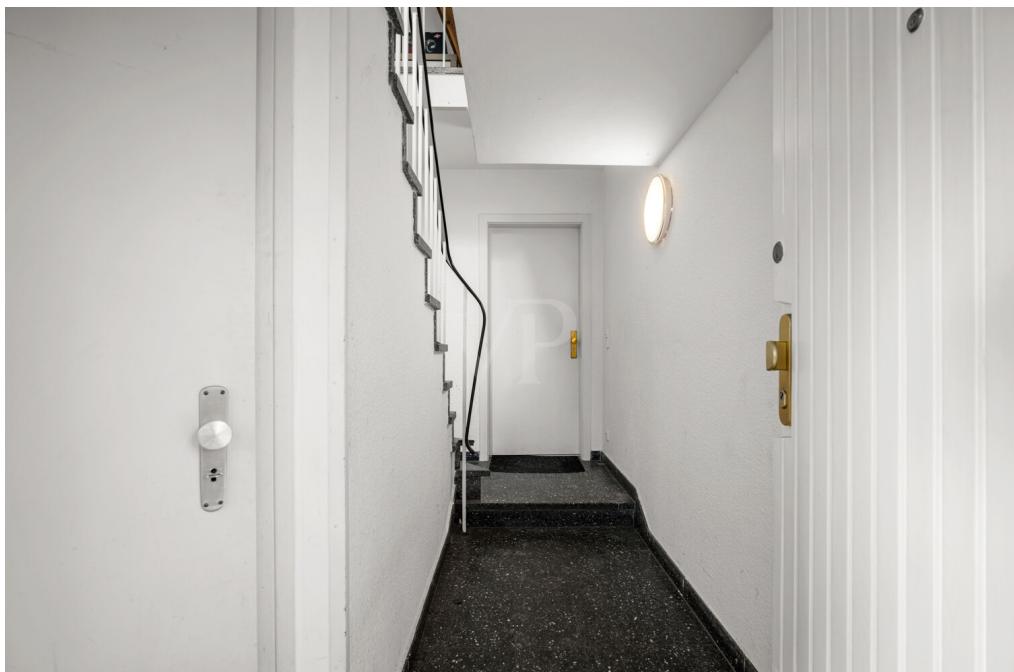
???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

## ????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ????????	BEDARF
???? ??????????	?????	
???????????	12.02.2036	352.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????		
???		H
???? ????????????	?????	
		2018
		????? ?? ??
		???????????
		???????????????

???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ???????



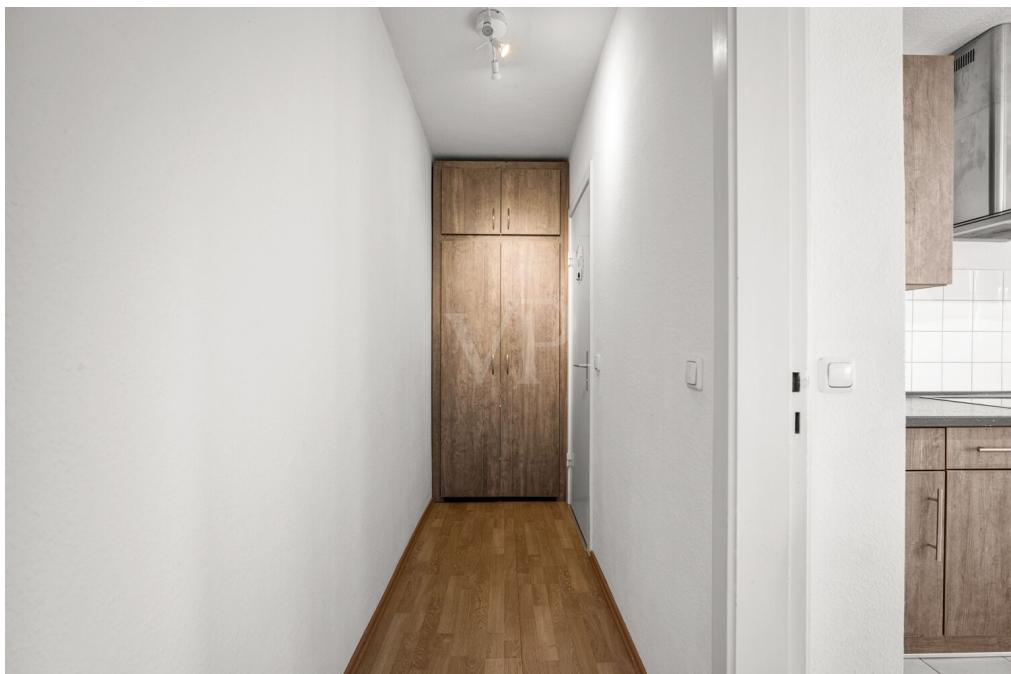
???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ???????



???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ???????



???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ???????



???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ???????



???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ???????



???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ???????



???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ???????



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)

???????? ?????: 26106001 - 25421 Pinneberg

?? ???????

## 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

???????? ?????: **26106001 - 25421 Pinneberg**

??? ???? ?????

Diese gepflegte Wohnimmobilie in zentraler Lage von Pinneberg überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie durch ihre vielseitige Nutzbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, der öffentliche Nahverkehr sowie der Bahnhof sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar, ebenso besteht eine sehr gute Anbindung an Hamburg und das überregionale Verkehrsnetz, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Das massiv errichtete Zweifamilienhaus verfügt über zwei gut geschnittene, klar voneinander getrennte Wohnungen, einen Vollkeller sowie einen großen Dachboden und bietet eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt rund 240 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschosswohnung ist seit dem 01.02.2024 vermietet, die aktuelle Warmmiete beträgt 1.050,00 EUR und setzt sich aus einer Kaltmiete von 800,00 EUR zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 250,00 EUR zusammen.

Die Wohnung im Obergeschoss steht derzeit leer und eignet sich ideal zur sofortigen Eigennutzung oder zur Neuvermietung. Beide Einheiten überzeugen durch funktionale Grundrisse, eine gute Belichtung und eine solide Ausstattung.

Der heutige Zustand der Immobilie ist insbesondere auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen. Hierzu zählen die Erneuerung der Elektroanlagen, die Sanierung der Bäder einschließlich der Erneuerung der Leitungen, der Austausch der Heizkörper sowie der Kellerfenster im Jahr 2013. Ebenfalls wurden in diesem Zuge zwei Einbauküchen neu installiert. Die Balkonsanierung erfolgte im Jahr 2017. Die Heizungsanlage wurde von Öl auf Gas umgestellt, der Einbau der Gaszentralheizung erfolgte im Jahr 2018, der Gasanschluss wurde im Jahr 2023 erneuert.

Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großen Dachboden, der zusätzliche Ausbaureserven bietet und weiteres Entwicklungspotenzial eröffnet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solide, gepflegte und zukunftsfähige Kapitalanlage oder Mehrgenerationenlösung in gefragter Lage von Pinneberg mit überzeugender Substanz und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

?????? ??????: 26106001 - 25421 Pinneberg

????????????? ??? ??????

- Massivbau aus Kalksandstein
  - Spitzboden für zusätzlichen Stauraum
  - Vollkeller
  - Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Sanierungen
- 2013 Elektroanlagen erneuert
- 2013 Bäder saniert
- 2013 Leitungen erneuert
- 2013 neue Heizkörper
- 2013 neue Kellerfenster
- 2013 neue Einbauküchen
- 2013 Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- 2017 Balkon saniert
- 2023 Gaszentralheizung eingebaut
- 2023 Gasanschluss neu

?????? ??????: 26106001 - 25421 Pinneberg

??? ??? ??? ????????

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.

?????? ??????: 26106001 - 25421 Pinneberg

????? ????????????

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ?????: **26106001 - 25421 Pinneberg**

????????????? ??????????????

?? ??????????? ???????????, ??????????? ?? ?? ??????? ??????????? ???:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

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

???? ??????? ???: *Poll Immobilien GmbH*

---

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