

Pinneberg

Doppelhaushälfte mit massivem Vollkeller, ausgebautem Spitzboden und Garage

VP azonosító: 25106016



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 111,4 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 460 m²

VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Áttekintés

VP azonosító	25106016
Hasznos lakótér	ca. 111,4 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	375.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	234.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Az elso benyomás

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet Paaren und kleinen Familien die ideale Möglichkeit, sich mit überschaubarem Renovierungsaufwand ein gemütliches Zuhause im Grünen zu verwirklichen.

Die Wohn- und Nutzfläche von rund 180 m² verteilt sich auf drei Ebenen und eröffnet zahlreiche Nutzungsperspektiven. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 461 m², davon sind etwa 368 m² real geteilt und direkt dem Haus zugeordnet. Die übrigen ca. 93 m² ergeben sich aus Miteigentumsanteilen an Garagen sowie weiteren gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse – ein idealer Platz, um sonnige Stunden im Freien zu genießen. Angrenzend befindet sich die Küche mit praktischer Einbauküche sowie ein Gäste-WC.

Das Dachgeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer und ein gepflegtes Vollbad. Ein besonderes Highlight ist die große Loggia, die mit ihrem Lichteinfall einen wunderbaren Rückzugsort für entspannte Momente darstellt.

Der ausgebaut Spitzboden erweitert die Nutzfläche um einen wohnlich gestalteten Hobby- und Abstellraum, der sich flexibel auch als Arbeits- oder Kreativbereich eignet.

Der massiv gebaute Vollkeller stellt ein weiteres Plus dar und verfügt zudem über einen separaten Zugang nach außen. Neben Technik- und Vorratsräumen befindet sich hier ein Duschbad im Heizungsraum, ausgestattet mit Dusche und Waschbecken – ein Hinweis auf die teilweise wohnliche Nutzung des Kellers. Zwei zusätzliche beheizte Räume bieten weitere Optionen, sei es als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder zusätzliche Rückzugsorte für die Familie.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Pinneberg, in einer ruhigen Wohnstraße mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Busverbindungen und der Bahnhof sind schnell erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Insgesamt überzeugt diese Doppelhaushälfte durch ihren gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitiges Gestaltungspotenzial – perfekt für alle, die naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und viel Entwicklungsspielraum verbinden

möchten.

VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Minden a helyszínról

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 Fahlte. 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.

VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 234.80 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25106016 - 25421 Pinneberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com