

Pinneberg

# Stilvolle Architekten-Doppelhaushälfte mit einzigartiger Wohnatmosphäre

VP azonosító: 26106005



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126,73 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 268 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg**

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

VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Áttekintés

VP azonosító	26106005
Hasznos lakótér	ca. 126,73 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1986
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	495.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	104.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.02.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Az ingatlan



**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



VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg**

## Az elso benyomás

Diese an den skandinavischen Baustil angelehnte Architekten-Doppelhaushälfte besticht durch ihre klare, ruhige Gestaltung und einen außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand. Die Handschrift des Architekten zeigt sich in den harmonischen Proportionen sowie in der funktionalen und zugleich ästhetischen Durchdachtheit des gesamten Hauses. Natürliche Materialien, warme Holzoberflächen und eine bewusst zeitlose Gestaltung vermitteln ein Wohngefühl von Leichtigkeit und Beständigkeit. Das begrünte Dach fügt sich stimmig in die Umgebung ein, trägt zu einem angenehmen Raumklima bei und unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie. Die liebevoll angelegte Gartenfläche ergänzt das Haus auf ideale Weise und bietet zu jeder Jahreszeit einen ruhigen Rückzugsort.

Im Inneren entfaltet sich auf einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 192 m<sup>2</sup> eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Ein zentrales Ausstattungsmerkmal ist die Lüfterunterstützte Fuß- und Wandstrahlungsheizung, die in die massiven Poroton-Ziegel integriert wurde. Die Wärme wird hierbei nicht über klassische Heizkörper oder Luftbewegung verteilt, sondern gleichmäßig über Wand- und Bodenflächen abgegeben und als sanfte Strahlungswärme in den Raum getragen. In Kombination mit den dreifach verglasten Holzfenstern entsteht so ein besonders ruhiges, zugfreies und gleichmäßiges Raumklima, das bereits bei niedrigen Temperaturen ein hohes Maß an Behaglichkeit bietet.

Abgerundet wird dieses Wohngefühl durch einen Kaminofen, der dem zentralen Wohnbereich nicht nur zusätzliche Wärme, sondern auch eine besondere Atmosphäre verleiht. Eine sonnige Loggia erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft einen geschützten Platz zum Verweilen – sei es am Morgen mit Blick ins Grüne oder am Abend in ruhiger, entspannter Umgebung.

Der Vollkeller erweitert das Haus um vielseitig nutzbare Flächen und bietet zusätzlichen Raum für Vorräte, Hobbys oder eine strukturierte Organisation des Alltags. Auch hier zeigt sich der durchgehend sehr gute Pflegezustand der Immobilie.

Technisch und baulich wurde das Haus fortlaufend und mit Blick auf den Werterhalt modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen die umfangreichen Modernisierungen im Jahr 2003, darunter die Erneuerung der Heizungsanlage, der Bäder, sämtlicher Bodenbeläge sowie der Innentreppe. Im Jahr 2004 folgten die Neugestaltung der Hausfront und die Verglasung des Kellerabgangs. Ergänzt wurde dies durch die Sanierung des Balkons, den Bau des Carports, den Austausch der Dach- und Veluxfenster sowie zuletzt die Erneuerung des Wasserspeichers der Heizungsanlage.

**VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg**

## Részletes felszereltség

- Massivbau Poroton
- Mischfassade
- Lüfterbetriebene Fuss- Wandstrahlungsheizung
- dänischer Kaminofen
- Wannenbad im Obergeschoss
- Duschbad im Erdgeschoss
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Vollkeller
- begrüntes Dach
- Gartenhaus
- zweite separat angelegte Terrasse
- Carport

Sanierungen :

- 2003 neue Eingangstür
- 2003 neue Innentreppe
- 2003 alle Böden erneuert
- 2003 Bäder saniert und Grundriss verbessert
- 2003 Austausch der Heizung und der Lüftermotoren
- 2004 Kellerabgang verglast und Hausfront erneuert
- 2009 Balkon saniert
- 2015 Carport erbaut / Pflasterarbeiten
- 2019 Veluxfenster in den Schlafzimmern erneuert
- 2019 Lichtkuppel Flachdach neu
- 2024 Hausfront neu gestrichen
- 2025 Wasserspeicher Heizung neu

**VP azonosító: 26106005 - 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 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.

**VP azonosító: 26106005 - 25421 Pinneberg**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26106005 - 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](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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