

Elmshorn

# Einziehen und wohlfühlen – Modernes Rotklinkerhaus mit Garten und Balkon

VP azonosító: 26147006

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 462 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn**

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

VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Áttekintés

VP azonosító	26147006	Vételár	495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 123 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2026
Hálósobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2005	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló		

**VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.09.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

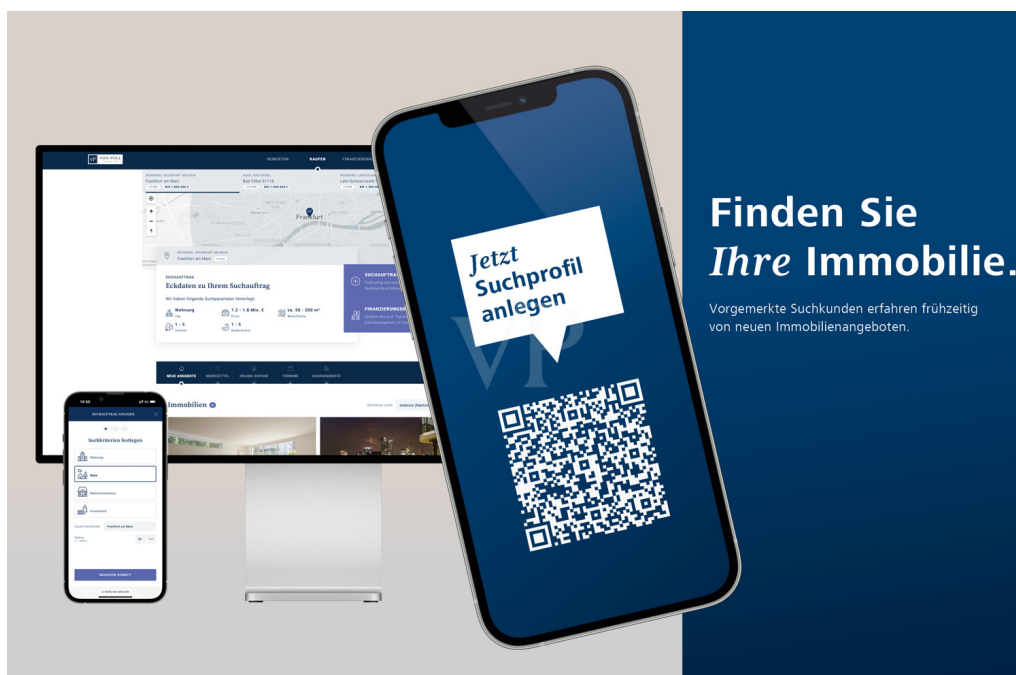
VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



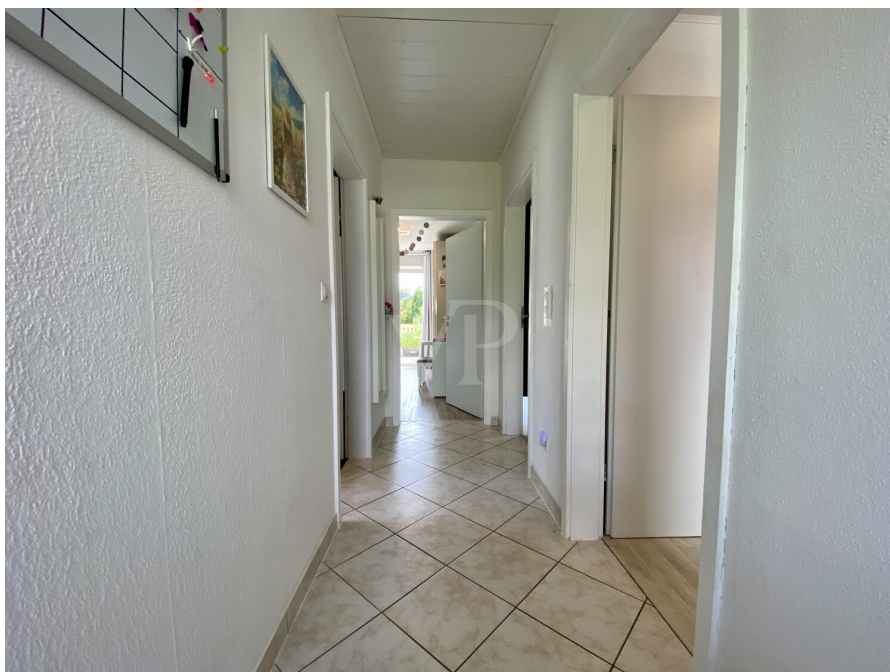
VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Az ingatlan



Marcel Karstens

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

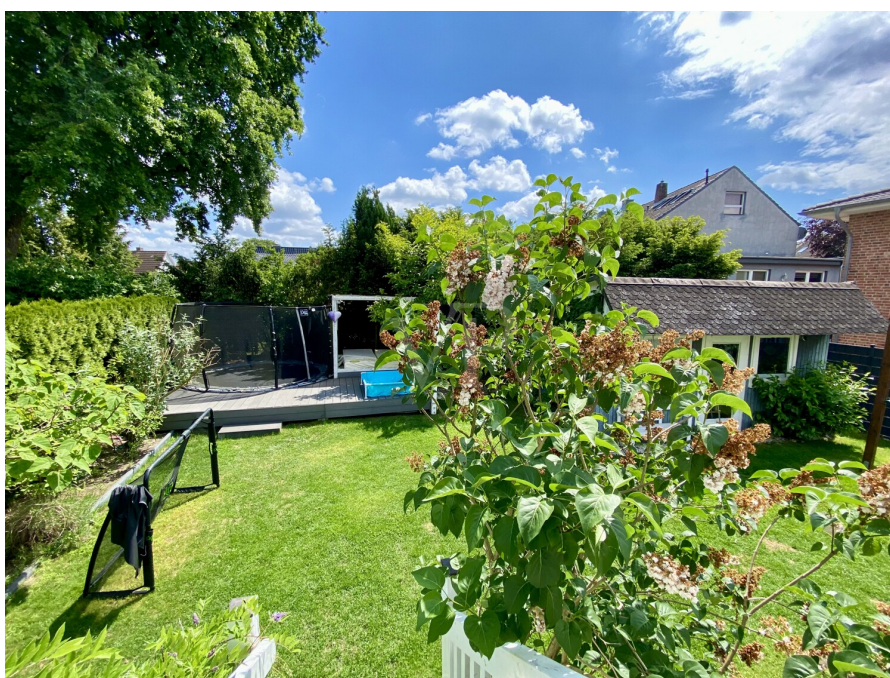
[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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



**VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn**

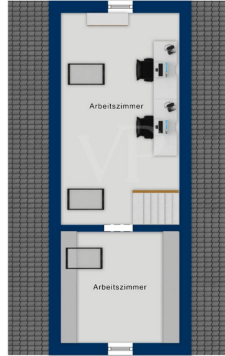
## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn

## Alaprajzok





Arbeitszimmer

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn**

## **Az elso benyomás**

**Dieses im Jahr 2005 errichtete Einfamilienhaus in attraktiver Rotklinker-Optik präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne größere Modernisierungsmaßnahmen.**

**Auf ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie mit vier Zimmern und zwei Bädern ausreichend Platz, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen.**

**Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen und einladenden Wohnambiente. Neben einem modernen Duschbad befinden sich hier die offene Küche sowie der großzügige Essbereich, der den Mittelpunkt des Familienlebens bildet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Wohnbereich, der derzeit als Kinoecke genutzt wird und zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden einlädt.**

**Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein komfortables Vollbad mit Badewanne zur Verfügung. Zwei der Schlafzimmer bieten zudem Zugang zum großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne.**

**Zusätzlichen Raum bietet der ausgebaut und gedämmte Dachboden, der sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästebereich nutzen lässt.**

**Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die vorhandene Fußbodenheizung in den beiden Bädern sowie im Flur des Erdgeschosses. Darüber hinaus wurde im Juni 2026 eine moderne Gas-Hybridheizung installiert. Diese ist bereits für die unkomplizierte Ergänzung einer Wärmepumpe vorbereitet und bietet damit zukunftsorientierte Möglichkeiten hinsichtlich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.**

**Das großzügige Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Gartengeräte. Ein weiteres Plus ist das bereits installierte Balkonkraftwerk, das zur Unterstützung der Stromversorgung beiträgt.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser attraktiven Immobilie. Fordern Sie noch heute weitere Informationen an – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.**

**VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn**

## **Részletes felszereltség**

- zwei Bäder
- großer Balkon mit ca. 19m<sup>2</sup>
- Gartenhaus mit ca. 20m<sup>2</sup>
- neue Heizung (Juni 2026)
- Fußbodenheizung in den Bädern und im Flur (EG)
- ausgebauter Dachboden
- Doppelcarport

**VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn**

## Minden a helyszínrol

Elmshorn präsentiert sich als eine wirtschaftlich stabile Mittelstadt im Hamburger Umland, die mit ihrer ausgewogenen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität besonders Familien anspricht. Die Stadt besticht durch eine solide Anbindung an Hamburg über die A23 sowie den Regionalbahnhof Elmshorn, was Pendlern eine stressfreie Mobilität ermöglicht. Mit rund 50.000 Einwohnern bietet Elmshorn eine lebendige Gemeinschaft.

In Elmshorn finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch vielfältige Bildungsangebote und eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist. Die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung, die den Alltag bereichern und Kindern wie Erwachsenen gleichermaßen Raum für Entfaltung und Gemeinschaft bieten.

Die Bildungslandschaft ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: In nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichen Sie die Timm-Kröger-Schule sowie mehrere Kindergärten, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung gewährleisten. Weiterführende Schulen wie die Erich Kästner Gemeinschaftsschule sind ebenfalls bequem in rund zehn Minuten erreichbar. Diese Nähe zu Bildungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Basis für die Entwicklung Ihrer Kinder. Auch die medizinische Versorgung ist optimal: Zahnarztpraxen, Allgemeinärzte und Apotheken sind in einem Umkreis von maximal zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was besonders für Familien ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten für aktive Stunden im Freien bieten. Wälder, wie der Liether Wald, laden zu entspannten Spaziergängen ein und fördern das Wohlbefinden der ganzen Familie. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in einem Radius von fünf bis zwanzig Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum gemeinsamen Genießen einladen. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Elmshorn, Hebbelplatz in nur zwei Minuten Fußweg und dem Regionalbahnhof Elmshorn, garantiert eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Elmshorn zu einem idealen Lebensort für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und

gedeihen kann.

**VP azonosító: 26147006 - 25336 Elmshorn**

## **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: 26147006 - 25336 Elmshorn**

## **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)**