

**Appen**

# Großzügig wohnen in ruhiger Lage von Appen – rund 267 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

**Codice oggetto: 26106009**



**PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,26 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 786 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26106009</b>
Superficie netta	<b>ca. 102,26 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>6</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>479.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 164 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.07.2036</b>	Consumo energetico	<b>226.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2008</b>

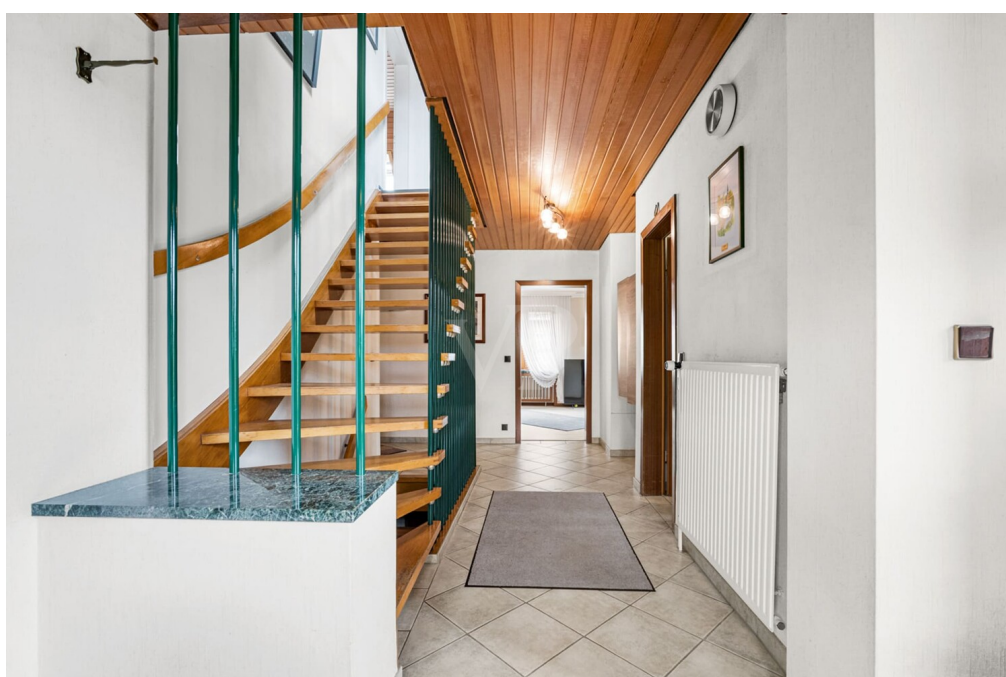
Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



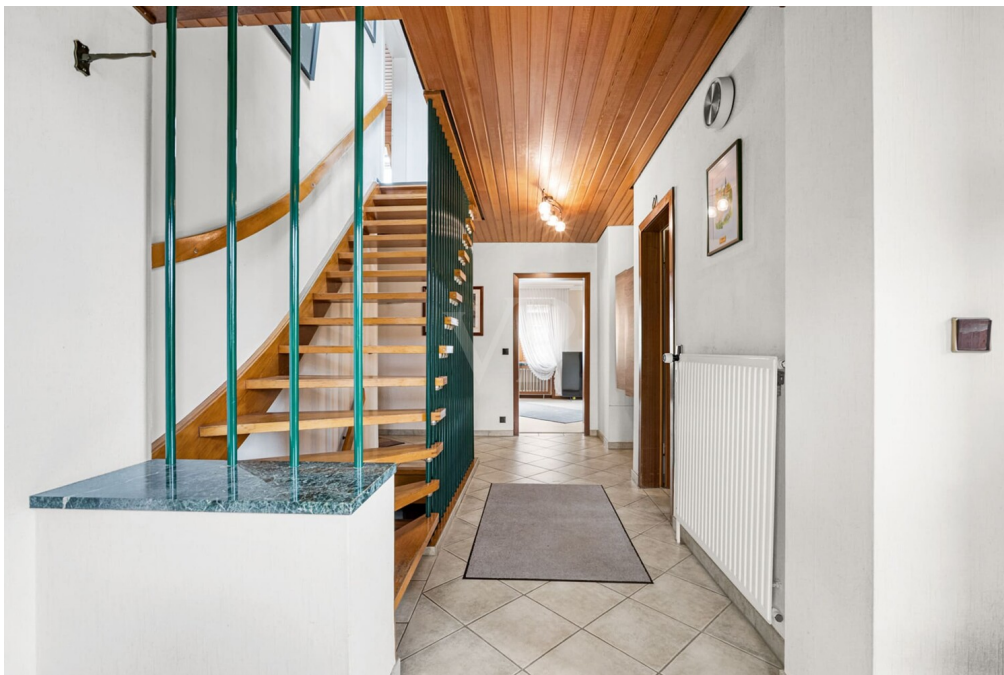
Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Appen vereint ein großzügiges Grundstück, solide Massivbauweise und ein Raumangebot, das deutlich über die offiziell ausgewiesene Wohnfläche hinausgeht. Auf einem ca. 786 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die klassische und durchdachte Grundrissgestaltung. Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse, eine gepflegte Einbauküche, ein Vollbad, ein Gäste-WC sowie zwei Schlafzimmer. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Terrassenüberdachung mit Schiebeverglasung ermöglicht zudem eine nahezu ganzjährige Nutzung und erweitert den Wohnbereich auf attraktive Weise.

Eine besondere Stärke dieser Immobilie liegt im bereits im Jahr 1976 ausgebauten Dachgeschoss. Hier stehen mehrere beheizte Räume sowie ein Duschbad zur Verfügung, die aktuell wohnlich genutzt werden und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Wir weisen darauf hin, dass für den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses nach den uns vorliegenden Unterlagen kein behördlicher Genehmigungsnachweis vorhanden ist. Die dort vorhandenen Flächen werden daher nicht als Wohnfläche berücksichtigt und als ca. 67 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgewiesen. Die Räume verfügen jedoch über eine wohnliche Ausstattung, Beheizung sowie natürliche Belichtung und stellen in der praktischen Nutzung einen erheblichen Mehrwert dar.

Während die offizielle Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup> beträgt, stehen den zukünftigen Eigentümern insgesamt rund 267 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche inklusive des Vollkellers zur Verfügung. Dieses außergewöhnliche Platzangebot eröffnet Möglichkeiten, die bei vergleichbaren Immobilien nur selten anzutreffen sind.

Der Vollkeller bietet neben weiteren Nutz- und Hobbyräumen auch einen großzügigen Partykeller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Eine massive Garage sowie das separate Saunahaus im Garten runden dieses attraktive Angebot gelungen ab.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg laufend gepflegt und modernisiert. So erfolgten unter anderem der Einbau einer Ölzentralheizung mit Solarunterstützung im Jahr 2008, der Austausch der Fenster im Erdgeschoss im Jahr 2011 sowie die Errichtung der hochwertigen Terrassenüberdachung mit Unterglasmarkise und Schiebeverglasung im Jahr 2015.

**Das liebevoll eingewachsene Grundstück bietet viel Raum für Erholung, Spiel und Freizeit. Eine Immobilie für Käufer, die nicht allein auf die offizielle Wohnfläche schauen, sondern das tatsächliche Raumangebot, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und das Potenzial eines außergewöhnlich großzügigen Familienhauses zu schätzen wissen.**

**Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen**

## **Dettagli dei servizi**

- **massiv erbautes Einfamilienhaus**
- **zweischaliges Verblendmauerwerk**
- **Vollkeller aus 30 cm Kalksandstein, überwiegend beheizt**
- **nachträglich ausgebautes Dachgeschoß (beheizte Nutzfläche)**
- **Duschbad im ausgebauten Dachbereich**
- **Vollbad im Erdgeschoss**
- **elektrische Rollläden**
- **elektrische Markise**
- **Einbauküche**
- **überdachte Terrasse**
- **massive Garage**
- **Sauna**

### **Modernisierungen/Sanierungen:**

- **1976 nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses**
- **1988 Bau des Eingangsvorbaues**
- **1993 Erker und hintere Außentreppe angebaut**
- **2008 Einbau Ölheizung mit 635 Liter Solarheizkessel**
- **2008 Einbau der Solaranlage für Warmwassererwärmung**
- **2011 Fenster im Erdgeschoss getauscht**
- **2015 Terrassenüberdachung mit Unterglasmarkise und Schiebeverglasung**

**Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen**

## **Tutto sulla posizione**

Appen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Kreis Pinneberg und verbindet naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Hamburg. Die familienfreundliche Gemeinde liegt westlich der Kreisstadt Pinneberg und überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, ein gewachsenes Umfeld sowie die gelungene Kombination aus dörflichem Charme und guter Infrastruktur. Die Lage bietet kurze Wege in Richtung Hamburg, Pinneberg, Wedel und Uetersen und ist insbesondere für Pendler attraktiv. Über die umliegenden Verkehrsachsen sowie den öffentlichen Nahverkehr bestehen gute Anbindungen an die Hamburger Innenstadt und die Metropolregion.

Im Alltag profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung. Familien schätzen insbesondere das ruhige Wohnumfeld sowie die kurzen Wege zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Gemeinde bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Gelassenheit und praktischer Nahversorgung.

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat Appen einiges zu bieten. Die reizvolle Umgebung mit weitläufigen Grünflächen, Wiesen, Feldern sowie nahegelegenen Naturschutzgebieten lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Aktivitäten an der frischen Luft ein. Das Vereinsleben ist in der Gemeinde fest verankert und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten – unter anderem beim TuS Appen 1947 e.V.. Darüber hinaus sorgen die Nähe zur Natur sowie die vielfältigen Freizeitangebote im Kreis Pinneberg für einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Das Ergebnis ist ein Wohnstandort, der insbesondere Familien, Berufspendler und alle anspricht, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an Hamburg verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26106009 - 25482 Appen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Pierre Rosenberg**

---

**Hauptstraße 63, 25462 Rellingen**

**Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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