

Pinneberg

## Bungalow su un grazioso terreno: perfetta opportunità di nuova costruzione

**Codice oggetto: 25106014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83,56 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25106014 - 25421 Pinneberg

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

Codice oggetto: 25106014 - 25421 Pinneberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25106014
Superficie netta	ca. 83,56 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1932
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Smantellamento
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25106014 - 25421 Pinneberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	456.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.09.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

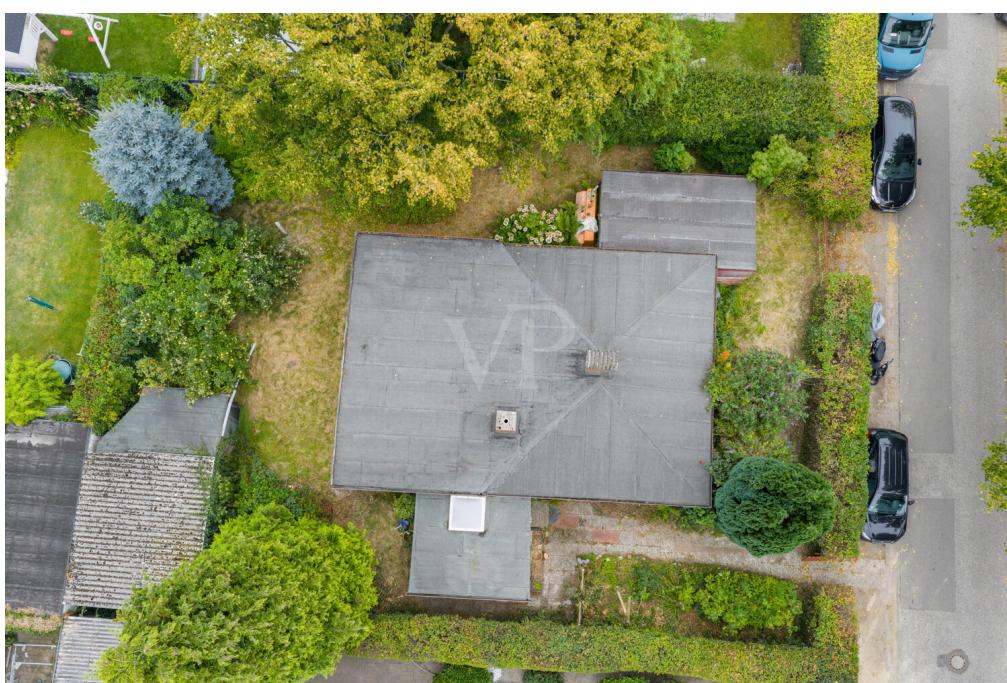
Codice oggetto: 25106014 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25106014 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25106014 - 25421 Pinneberg

## Una prima impressione

Costruita nel 1932, questa casa indipendente si trova in una zona residenziale popolare e tranquilla di Pinneberg e offre una rara opportunità di creare una casa interamente secondo i propri desideri. Situata su un terreno di circa 489 m<sup>2</sup>, la casa offre attualmente circa 84 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti su un unico livello. L'immobile necessita di una ristrutturazione significativa. Date le sue condizioni e i costi di ristrutturazione associati, che supererebbero il valore dell'immobile, la demolizione seguita da una nuova costruzione è l'opzione più praticabile a lungo termine. Questo vi permetterà di sfruttare al meglio il terreno e di costruire la casa dei vostri sogni secondo standard moderni. L'ambiente ideale per le famiglie è particolarmente attraente: asili, scuole, negozi e diverse attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. Grazie alle sue eccellenti infrastrutture e alla vicinanza ad Amburgo, Pinneberg è un luogo ricercato in cui vivere, ideale per i pendolari che apprezzano una posizione tranquilla e allo stesso tempo un rapido accesso alla città anseatica. L'immobile si trova all'interno dell'area interessata dal piano regolatore di Pinneberg. In questo modo si aprono diverse possibilità di sviluppo futuro, che potrete concordare individualmente con l'autorità edilizia competente.

Codice oggetto: 25106014 - 25421 Pinneberg

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25106014 - 25421 Pinneberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 456.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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

Codice oggetto: 25106014 - 25421 Pinneberg

## 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

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

---

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