

Appen / Unterglinde

Zwischen Wald, Weite und Möglichkeiten – ein Haus mit Geschichte und Zukunft

Codice oggetto: 26106012



PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 244,22 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 776 m²

Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

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

Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26106012
Superficie netta	ca. 244,22 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.11.2035	Consumo energetico	198.15 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

La proprietà



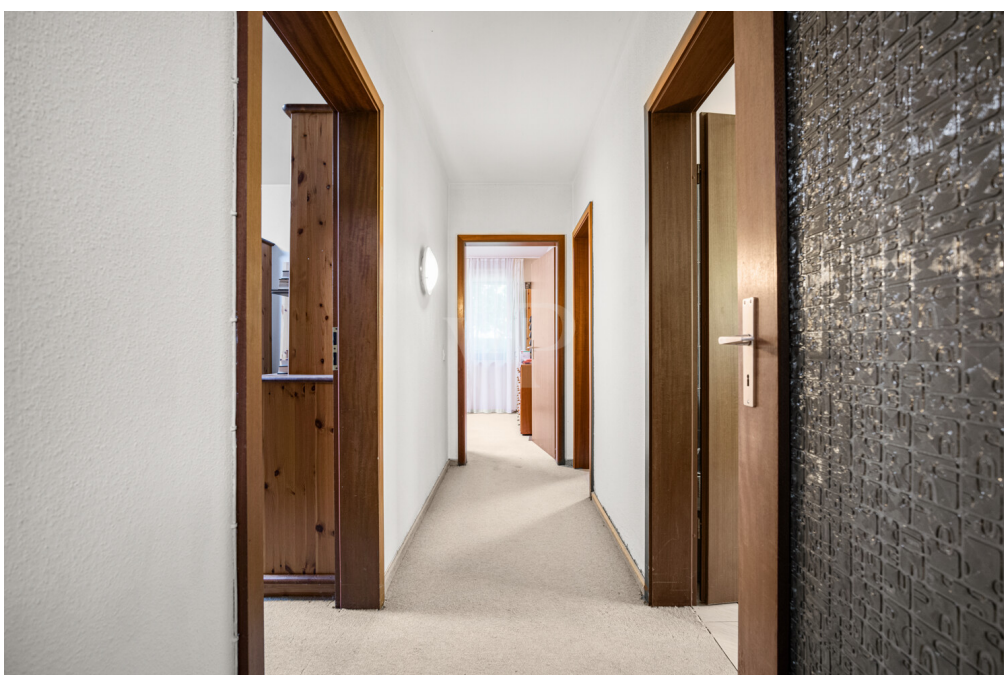
Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

La proprietà



Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

La proprietà



Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

La proprietà



Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

La proprietà



Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

La proprietà



Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

La proprietà



Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

La proprietà



Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

La proprietà



Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Una prima impressione

Manche Immobilien beeindrucken durch moderne Perfektion. Andere begeistern durch ihre Ausstrahlung, ihre Großzügigkeit und das Gefühl, etwas Besonderes entdeckt zu haben. Dieses Einfamilienhaus in Appen-Unterglinde gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Eingebettet in einen gewachsenen Garten mit altem Baumbestand präsentiert sich die Immobilie als echtes Unikat für Menschen, die Individualität und Wohnqualität gleichermaßen schätzen.

Auf einem ca. 776 m² großen Grundstück gelegen, vermittelt das Haus bereits bei der Ankunft ein Gefühl von Ruhe und Privatsphäre. Die markante Architektur mit Walmdach, großzügigen Fensterflächen und weitläufigen Räumen verleiht dem Gebäude bis heute eine besondere Präsenz. Gleichzeitig präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und bezugsbereiten Zustand, bietet jedoch Raum für individuelle Modernisierungen und die Verwirklichung persönlicher Wohnvorstellungen.

Mit ca. 273 m² Wohnfläche und insgesamt acht Zimmern eröffnet sich ein Raumangebot, das unterschiedlichsten Lebenssituationen gerecht wird. Ob große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier finden individuelle Wohnkonzepte den passenden Rahmen.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich. Große Fensterflächen holen das Grün des Gartens ins Haus und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, den Blick in die eingewachsene Gartenlandschaft schweifen zu lassen. Der Außenbereich wirkt dabei wie eine kleine grüne Oase, die mit etwas Aufmerksamkeit und neuen Ideen ihr volles Potenzial entfalten kann.

Die vorhandene Einbauküche, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie die vielseitig nutzbaren Räume im Dachgeschoss bieten bereits heute ein komfortables Wohnumfeld. Besonders die ausgebaute obere Ebene eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – vom Homeoffice über Gästezimmer bis hin zum Hobby- oder Kreativbereich. Ergänzt wird das Angebot durch einen Teilkeller mit Sauna.

Die Lage in Appen-Unterglinde verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Metropolregion Hamburg. Weite Felder, Wiesen und die reizvolle Landschaft der Baumschulregion prägen das Umfeld, während Hamburg und die umliegenden Städte schnell erreichbar bleiben.

Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Gäste WC
- Vollbad im Erdgeschoss
- Kamin
- Duschbad im Dachgeschoss
- Sauna
- Garage
- Teilkeller

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2000 Ausbau Dachgeschoss zu Wohnraum, genehmigt
- 2019 neue Ölzentralheizung

Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Appen im Kreis Pinneberg gehört zu den gefragten Wohnlagen im unmittelbaren Hamburger Umland. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Schleswig-Holsteinischen Baumschulregion verbindet der Ort naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Die gewachsene Gemeinde zeichnet sich durch ihren hohen Wohnwert, ein familienfreundliches Umfeld und eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur aus.

Das Ortsbild wird von weitläufigen Grünflächen, Wiesen, Feldern und gepflegten Wohngebieten geprägt. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die umliegenden Naherholungsgebiete laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Sportvereine, Reitmöglichkeiten und weitere Freizeitangebote bieten sowohl Familien als auch Aktiven ein attraktives Umfeld. Darüber hinaus bieten die nahegelegenen Städte Wedel, Elmshorn und Halstenbek weitere attraktive Freizeit- und Versorgungsangebote.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A23 sowie die Bahnanschlüsse in Pinneberg und Thesdorf gelangen Pendler bequem in die Hamburger Innenstadt, die in etwa 30 Minuten erreichbar ist. Auch der Hamburger Flughafen ist schnell zu erreichen.

Appen vereint damit die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Wohnstandortes mit den vielfältigen Möglichkeiten der Metropolregion Hamburg und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Codice oggetto: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

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: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

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