

**Rellingen**

# Charmanter Bungalow vor den Toren Hamburgs – Erbpacht bis 2059

**Codice oggetto: 26106002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 342.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99,9 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26106002 - 25462 Rellingen**

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

Codice oggetto: 26106002 - 25462 Rellingen

## A colpo d'occhio

|                     |                         |                        |  |
|---------------------|-------------------------|------------------------|--|
| Codice oggetto      | 26106002                | Prezzo d'acquisto      | 342.000 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 99,9 m <sup>2</sup> | Compenso di mediazione | 3,57 % (inkl. MwSt.) des Gesamtkaufpreises (Bauwerks/Zubehör) + Erbpachtzins auf Restvertragsdauer |
| Tipologia tetto     | a due falde             | Stato dell'immobile    | Curato   |
| Vani                | 4                       | Tipologia costruttiva  | prefabbricato  |
| Camere da letto     | 3                       | Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile   |
| Bagni               | 1                       |                        |  |
| Anno di costruzione | 1960                    |                        |  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera   |                        |  |

Codice oggetto: 26106002 - 25462 Rellingen

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 272.50 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.01.2029           | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                             |

Codice oggetto: 26106002 - 25462 Rellingen

## La proprietà

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 VON POLL  
FINANCE

**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



**Codice oggetto: 26106002 - 25462 Rellingen**

## Una prima impressione

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Rellingen, eingebettet in eine angenehme Nachbarschaft mit viel Grün und überwiegend wohnbaulicher Nutzung, befindet sich dieser gepflegte Bungalow auf einem großzügigen Grundstück von etwa 750 m<sup>2</sup>. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum 31.12.2059, der jährlich zu entrichtende Erbbauzins beträgt derzeit 443,20 EUR. Diese Konstellation ermöglicht den Zugang zu einem großzügigen Grundstück in attraktiver Lage bei vergleichsweise moderatem Kapitaleinsatz.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet zugleich eine hervorragende Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Die Städte Pinneberg und Elmshorn sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Lebens sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig laden die grüne Umgebung und die gewachsene Wohnstruktur zu einem entspannten und naturnahen Lebensstil ein.

Das im Jahr 1960 errichtete Haus bietet eine Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt vier Zimmer. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich mit offener Einbauküche, der den Mittelpunkt des Hauses bildet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert und gepflegt. Im Jahr 2019 erfolgte unter anderem die Erneuerung der Elektrik, die Verlegung neuer Fußböden sowie die Aufarbeitung der Tüorzargen, die geschliffen und neu lackiert wurden. Zudem erhielt das Haus einen frischen Fassadenanstrich, neue Heizkörper sowie eine moderne Einbauküche. Im Jahr 2020 wurde das

Badezimmer saniert und die Pflasterfläche im vorderen Grundstücksbereich neu gestaltet. Ergänzend wurde im Jahr 2022 die Garage umgebaut.

Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Vinylparkettböden sowie isolierverglaste Holzfenster. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2018. Eine Terrasse sowie ein zusätzlicher Freisitz eröffnen schöne Möglichkeiten, den Garten zu genießen und den Außenbereich als erweiterten Wohnraum zu nutzen.

Das Haus ist seit dem 01.08.2019 vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Miete von 960,00 EUR zuzüglich 340,00 EUR Nebenkostenvorauszahlung.

**Codice oggetto: 26106002 - 25462 Rellingen**

## Dettagli dei servizi

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2019 Elektrik neu
- 2019 Fussböden neu
- 2019 Zargen geschliffen und neu lackiert
- 2019 Fassade gestrichen
- 2019 neue Heizkörper
- 2019 neue Einbauküche
- 2020 Badezimmer saniert
- 2020 Pflasterarbeiten
- 2022 Ausbau / Umbau der Garage

**Codice oggetto: 26106002 - 25462 Rellingen**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Rellingen mit ihren rund 15.000 Einwohnern liegt im unmittelbaren Einzugsgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg, im stark nachgefragten Speckgürtel Hamburgs. Der beschauliche Ort liegt in unmittelbarer Nähe zur Metropole Hamburg und bietet somit eine perfekte Kombination aus entschleunigtem Leben im Vorort und der Großstadt vor der Haustür. Ruhig und doch ideal angebunden mit kurzen Wegen ins Stadtleben.

Die Autobahn 23 sowie die Bahnhöfe in Pinneberg und Halstenbek sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung. Der Hamburger Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Rellingen ist in den letzten Jahren stark gewachsen und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Bekannt ist Rellingen auch durch seine beliebte spätbarocke Kirche, die auch gerne für Konzerte, Hochzeiten und Taufen gewählt wird. Alle Schulen sind mehrfach vertreten, so dass man eine sehr gute Auswahl aller Schulformen vorfindet. Kindergärten und Nachmittagsbetreuung sind ebenfalls vorhanden. Tennisclubs, Reitanlagen sowie einige Golfplätze sind mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortskern, der ca. 5 Autominuten entfernt ist. Das nahe gelegene Klinikum Pinneberg befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Rad- und Wanderwege laden zu vielfältigen Aktivitäten ein.

**Codice oggetto: 26106002 - 25462 Rellingen**

## 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: 26106002 - 25462 Rellingen**

## 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)