

Kollmar

## Complesso residenziale versatile a Kollmar: vivere, affittare, lavorare sotto lo stesso tetto

Codice oggetto: 25147011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 244,53 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 839 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

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

Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25147011
Superficie netta	ca. 244,53 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	385.000 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, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	11.02.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	269.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005



Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà





Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà



Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà





Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà



Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà





Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà



Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà





Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà



Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà





Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

A photograph of a Von Poll Immobilien office building with a blue awning and a family of four (a woman, a man, and two children) standing outside. The woman is holding a blue folder.

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)

Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## La proprietà



### 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: 25147011 - 25377 Kollmar

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente con appartamento indipendente e senza barriere architettoniche al piano terra offre un'imponente superficie abitabile e utilizzabile di circa 535 m<sup>2</sup> e combina un elevato livello di comfort con diverse possibilità di utilizzo. L'immobile è situato in una tranquilla zona rurale a Kollmar ed è ideale per famiglie e per combinare vita e lavoro. L'abitazione principale si estende su tre piani e colpisce per la sua distribuzione ben progettata. Luminose zone giorno, cucine componibili e ampi soggiorni con accesso diretto a logge e terrazze creano un'atmosfera piacevole, offrono splendide viste e invitano al relax. La costruzione solida e le finestre in legno e PVC con doppi vetri garantiscono un ambiente abitativo robusto e senza tempo. Il bagno al piano superiore è attualmente grezzo: l'impianto idraulico di base è stato installato, ma sono ancora necessari alcuni lavori di finitura. Nel 2005, i proprietari hanno trasformato la mansarda in un ampliamento costruito nel 1996, creando due ulteriori e confortevoli unità abitative. Queste unità, di circa 58 m<sup>2</sup> e 31 m<sup>2</sup>, dispongono ciascuna di cucina e bagno privati. Un'unità è attualmente affittata, generando un reddito mensile di 410 € più 190 € di utenze, fatturate a forfait. Un punto di forza particolare è l'ampio laboratorio e sala hobby con una superficie di circa 85 m<sup>2</sup>. È ideale per lavori di artigianato, progetti creativi o come ampio spazio di stoccaggio. Sono inoltre disponibili un robusto garage e due ulteriori posti auto scoperti, che offrono ampia possibilità di parcheggio. La proprietà di circa 839 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per le preferenze di progettazione individuali ed è completata da un giardino ben curato. L'ambiente naturale di Kollmar combina un ambiente tranquillo con un comodo accesso a città come Elmshorn e Amburgo. La vicinanza al fiume Elba e l'incantevole paesaggio offrono numerose opportunità ricreative, tra cui sport acquatici, ciclismo ed escursionismo. Questa proprietà combina eccezionalmente alta qualità abitativa, ampi spazi e opzioni di utilizzo flessibili.

Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## Dettagli dei servizi

- massive Garage
- Gäste-WC
- Vollbad
- Einbauküchen mit Elektrogeräten im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Werkhalle für Hobby und Freizeit
- Teilkeller
- Gartenhaus
- Terrasse
- Loggia

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1996 Anbau des hinteren Gebäudeteils mit Einliegerwohnung und Werkhalle
- 2002 Gartenhaus errichtet
- 2005 Wechselwärmetauscher Heizung erneuert
- 2005 Ausbau des Dachgeschosses mit 2 Einheiten mit wohnlichem Charakter
- 2011 Dachdämmung Haupthaus
- 2018 Schornstein verkleidet
- 2019 Hof neu gepflastert
- 2020 Garagendächer saniert
- 2023 Brenner der Heizung gewechselt

Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## Tutto sulla posizione

Kollmar, ein idyllisches Dorf direkt an der Elbe, bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und naturnahem Wohnen. Die charmante Gemeinde liegt in Schleswig-Holstein, etwa 10 Kilometer nordwestlich von Elmshorn und rund 50 Kilometer von Hamburg entfernt, was sie zu einem idealen Wohnort für Pendler und Naturliebhaber macht.

Das Ortsbild von Kollmar wird geprägt von weitläufigen Feldern, traditionellen Reetdachhäusern und einem malerischen Deich, der zum Spaziergehen und Radfahren einlädt. Der kleine Hafen ist das Herzstück des Dorfes und zieht Besucher mit seiner maritimen Atmosphäre an. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und die vorbeiziehenden Schiffe auf der Elbe beobachten.

Kollmar verfügt über eine gute Anbindung an das Straßennetz, wobei die Autobahn A23 in wenigen Minuten erreichbar ist. Die umliegenden Städte wie Glückstadt, Itzehoe und Elmshorn bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und kulturellen Angeboten. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Umgebung kleinere Geschäfte und Wochenmärkte.

Familien schätzen die kinderfreundliche Umgebung sowie die Nähe zu Kindergärten und Grundschulen. Naturliebhaber genießen die abwechslungsreiche Landschaft mit ihren Wiesen, Wäldern und der beeindruckenden Elbmarsch. Auch Wassersportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten, sei es beim Segeln, Angeln oder Stand-up-Paddling.

Kollmar vereint Erholung und Lebensqualität in einer der schönsten Gegenden Norddeutschlands – ein Ort, an dem man den Alltag hinter sich lassen kann und dennoch hervorragend angebunden ist.



Codice oggetto: 25147011 - 25377 Kollmar

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 269.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25147011 - 25377 Kollmar

## 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)