

Pinneberg

## Familienfreundliches Reihenendhaus vor den Toren Hamburgs

*Codice oggetto: 26106004*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,7 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 377 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

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

Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26106004
Superficie netta	ca. 144,7 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.02.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

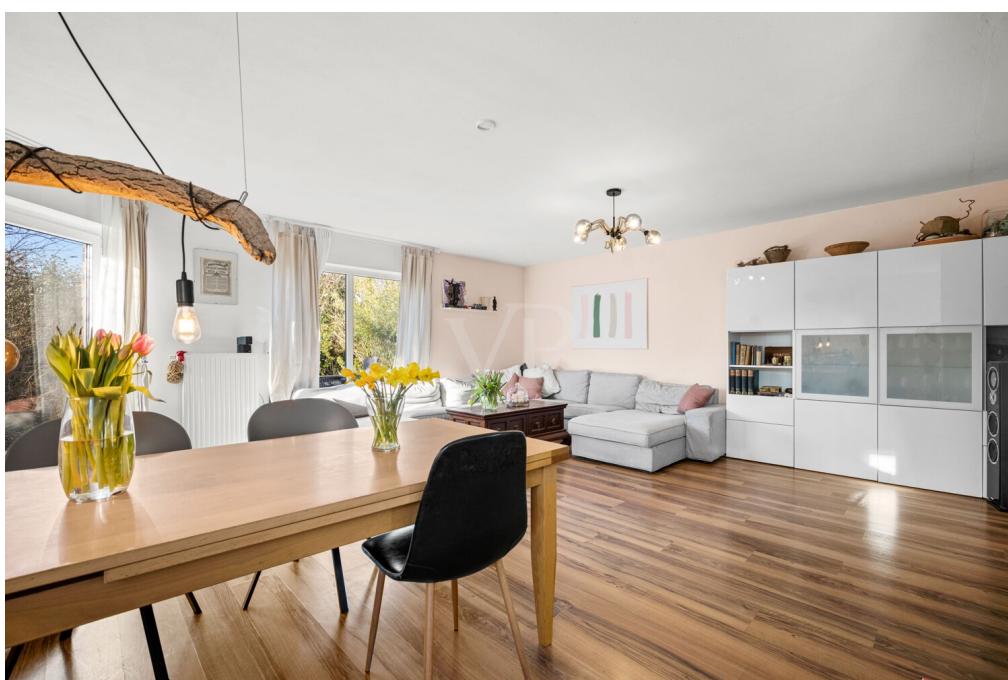
Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



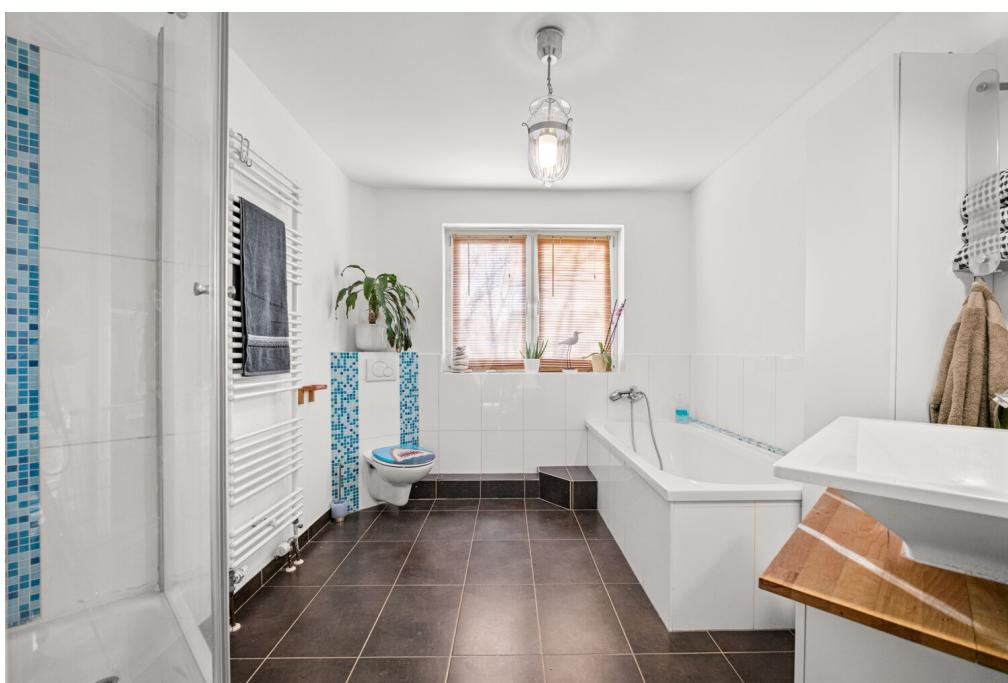
Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



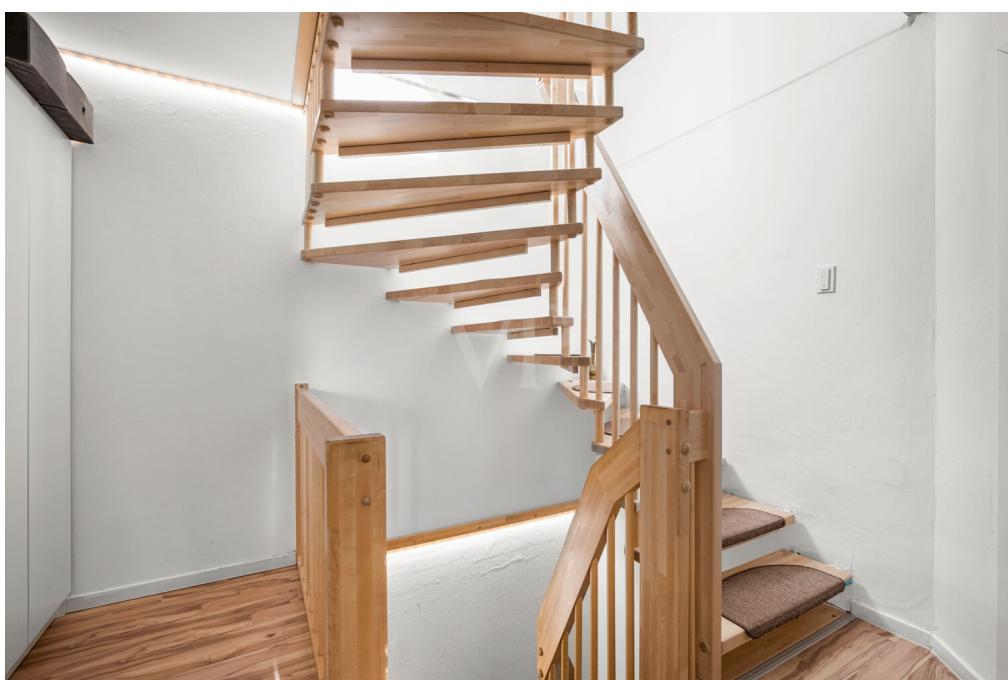
Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## 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)

Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## La proprietà

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: 26106004 - 25421 Pinneberg

## Una prima impressione

In attraktiver Wohnlage von Pinneberg präsentiert sich diese Immobilie als vielseitiges Zuhause für alle, die stadtnah wohnen und zugleich Wert auf eine gewachsene Umgebung mit funktionierender Infrastruktur legen.

Das Haus überzeugt durch eine klare Grundstruktur, gut nutzbare Raumgrößen und zahlreiche Ausstattungsdetails, die den Wohnalltag komfortabel und zeitgemäß gestalten. Bereits beim Betreten zeigt sich die durchdachte Aufteilung: Ein Duschbad im Erdgeschoss ergänzt die Wohn- und Lebensbereiche sinnvoll und bietet Flexibilität für Gäste oder den Alltag.

Im Dachgeschoss steht ein Vollbad zur Verfügung, das den privaten Bereich abrundet. Besonders hervorzuheben sind hier die drei gut geschnittenen Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer nutzen lassen und unterschiedliche Lebenskonzepte unterstützen. Zusätzlich wurde der Spitzboden ausgebaut und erweitert das Platzangebot wertvoll.

In den vergangenen Jahren erfolgte der Austausch der Sanitärgegenstände im Vollbad, zudem wurden die Küchenelektrogeräte vollständig erneuert. Eine elektrisch betriebene Markise erhöht den Wohnkomfort und schafft angenehme Bedingungen für entspannte Stunden im Außenbereich. Der vorhandene Glasfaseranschluss erfüllt moderne Anforderungen an digitales Arbeiten und Mediennutzung und macht die Immobilie auch für Homeoffice-Konzepte attraktiv.

Die Lage punktet durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten, während die sehr gute Verkehrsanbindung eine schnelle Erreichbarkeit der Metropole Hamburg ermöglicht. So verbindet dieses Haus urbanes Leben, funktionale Wohnqualität und Entwicklungsspielraum zu einem stimmigen Gesamtbild für Menschen, die ein solides Zuhause mit Perspektive suchen.

Codice oggetto: 26106004 - 25421 Pinneberg

## Dettagli dei servizi

- Duschbad im Erdgeschoss
- Vollbad im Dachgeschoss
- Stahlbetondecke im Erdgeschoss
- Ausgebauter Spitzboden
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- elektrische Markise
- Carport
- Grillplatz

### Sanierungen

- 2020 Sanitärgegenstände im Vollbad ( Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC ) erneuert
- 2020 Spitzboden ausgebaut
- 2023 Küchenelektrogeräte vollständig erneuert

Codice oggetto: 26106004 - 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: 26106004 - 25421 Pinneberg

## Ulteriori informazioni

**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: 26106004 - 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)