

Pinneberg

Familienfreundliche Dachgeschosswohnung im maisonetteähnlichen Wohnkonzept mit Balkon und Stellplatz

Codice oggetto: 26106010



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,16 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26106010 - 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: 26106010 - 25421 Pinneberg

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Codice oggetto | 26106010 |
| Superficie netta | ca. 88,16 m² |
| Piano | 3 |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1991 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera |

| | |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto | 369.000 EUR |
| Appartamento | Attico |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 35 m² |
| Caratteristiche | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

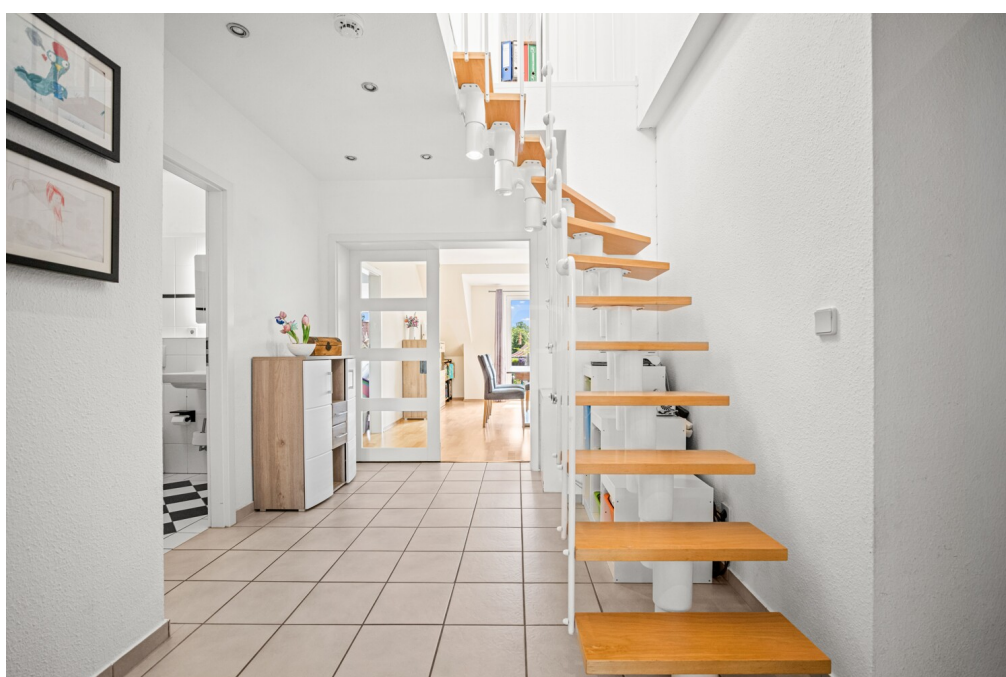
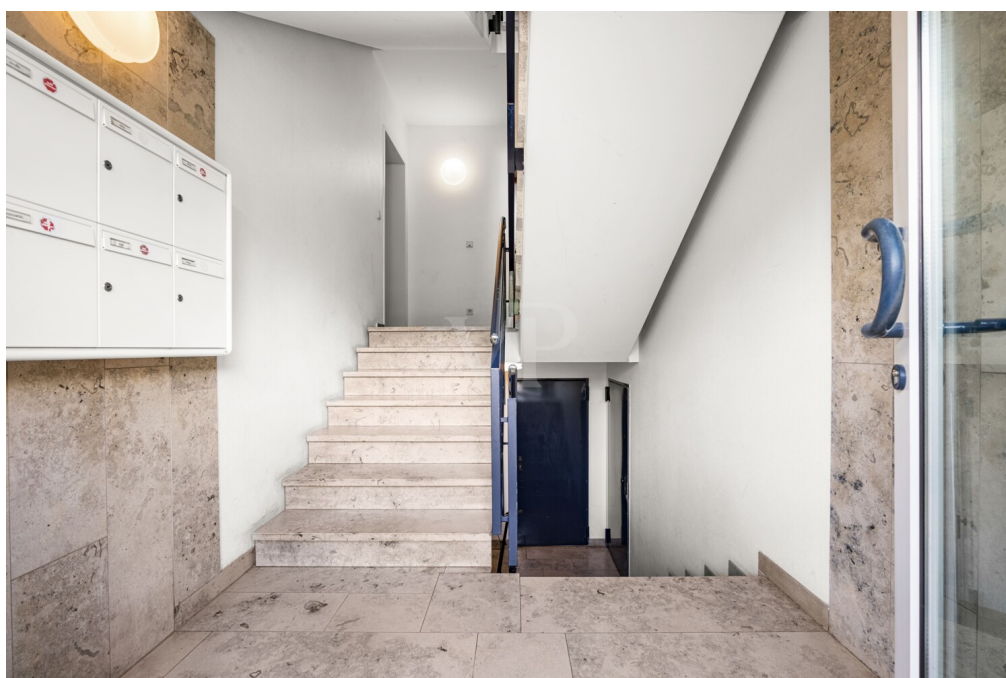
Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

Dati energetici

| | | | |
|--|----------------------|--|--|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo finale di energia | 95.00 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.06.2036 | Classe di efficienza energetica | C |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011 |

Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

La proprietà



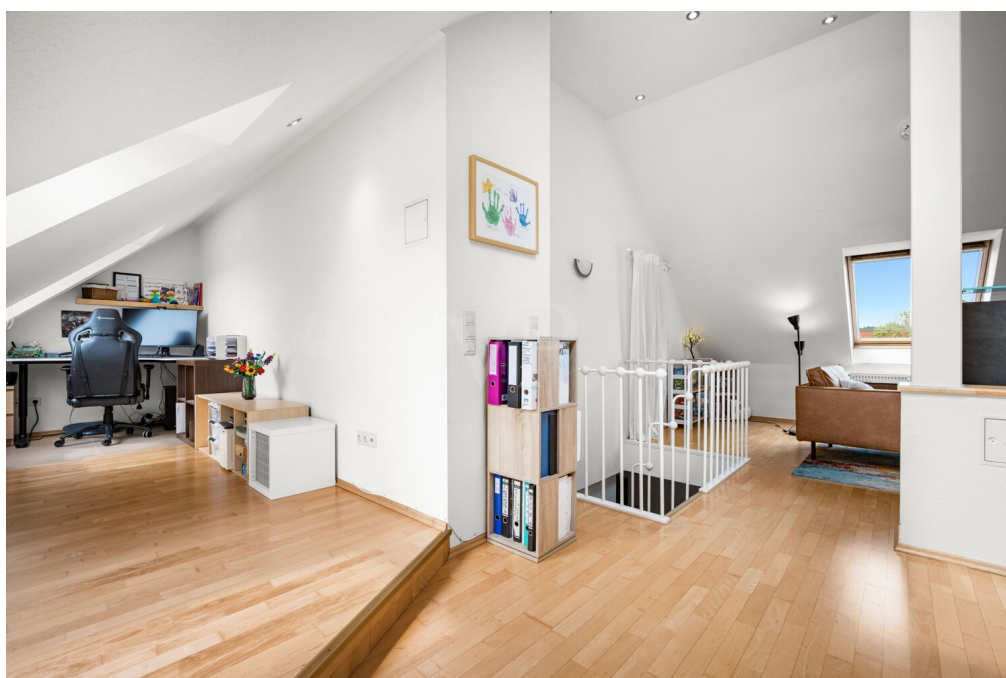
Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

La proprietà



Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

Una prima impressione

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung vereint ein großzügiges Raumangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage in Pinneberg. Mit ca. 123 m² Wohn-Nutzfläche, vier Zimmern, einem sonnigen Balkon sowie einem wohnlich ausgebauten Spitzboden mit eigenem Duschbad bietet die Immobilie deutlich mehr Platz, als die reine Wohnfläche vermuten lässt. Das maisonetteähnliche Wohnkonzept verleiht der Wohnung dabei einen besonderen Charakter.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1991 und empfängt ihre Bewohner mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Mittelpunkt des Wohnens ist der großzügige Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Angrenzend befinden sich zwei derzeit als Kinderzimmer genutzte Räume. Diese wurden nachträglich durch die Abtrennung des ursprünglich großzügigen Wohnzimmers geschaffen und bieten heute zusätzlichen Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Bei Bedarf lässt sich der ursprüngliche Grundriss mit überschaubarem Aufwand wiederherstellen, sodass ein beeindruckender, offener Wohn- und Lebensbereich mit einer Fläche von nahezu 50 m² entsteht.

Die separate Einbauküche präsentiert sich funktional und bietet ausreichend Platz für die Anforderungen des Alltags. Ergänzt wird die Wohnebene durch ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist der über eine innenliegende Treppe erreichbare Spitzboden. Die wohnlich ausgebauten Nutzfläche verfügt über ein eigenes Duschbad und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Hobbyraum, Jugendbereich oder persönlicher Rückzugsort.

Zur Ausstattung gehören Parkett- und Fliesenböden, Außenrollläden an den Schlafzimmern, maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer sowie ein eigener Kellerraum mit Strom- und Lichtanschluss. Ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum, ein zur Wohnung gehörender Stellplatz sowie ein gepflegter, gemeinschaftlich nutzbarer Garten mit integriertem Kinderspielplatz runden das Angebot ab und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Wohnanlage.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Kindergärten,

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind schnell erreichbar. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Grünflächen und Freizeitangebote in der Umgebung für einen hohen Wohn- und Erholungswert. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie bequem sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Eine interessante Immobilie für Familien, Paare oder alle, die ein flexibles Raumkonzept mit zusätzlicher Nutzfläche und guter Anbindung zu schätzen wissen.

Codice oggetto: 26106010 - 25421 Pinneberg

Dettagli dei servizi

- **wohlich ausgebauter Spitzboden / Nutzfläche mit Duschbad**
- **Außenrollläden an den Schlafzimmern**
- **Einbauküche**
- **maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer**
- **Balkon**
- **Kellerraum mit Licht/Strom**
- **gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller**
- **gemeinschaftlicher Fahrradraum im Keller**
- **Stellplatz**

Codice oggetto: 26106010 - 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 Drosteipark 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: 26106010 - 25421 Pinneberg

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: 26106010 - 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