

Rellingen

# Großzügige Doppelhaushälfte mit Kamin, Sauna und grünem Rückzugsort

Codice oggetto: 26106015



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184,35 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 814 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen**

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

Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26106015
Superficie netta	ca. 184,35 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.04.2036</b>	Consumo energetico	<b>85.30 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2025</b>

Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## La proprietà



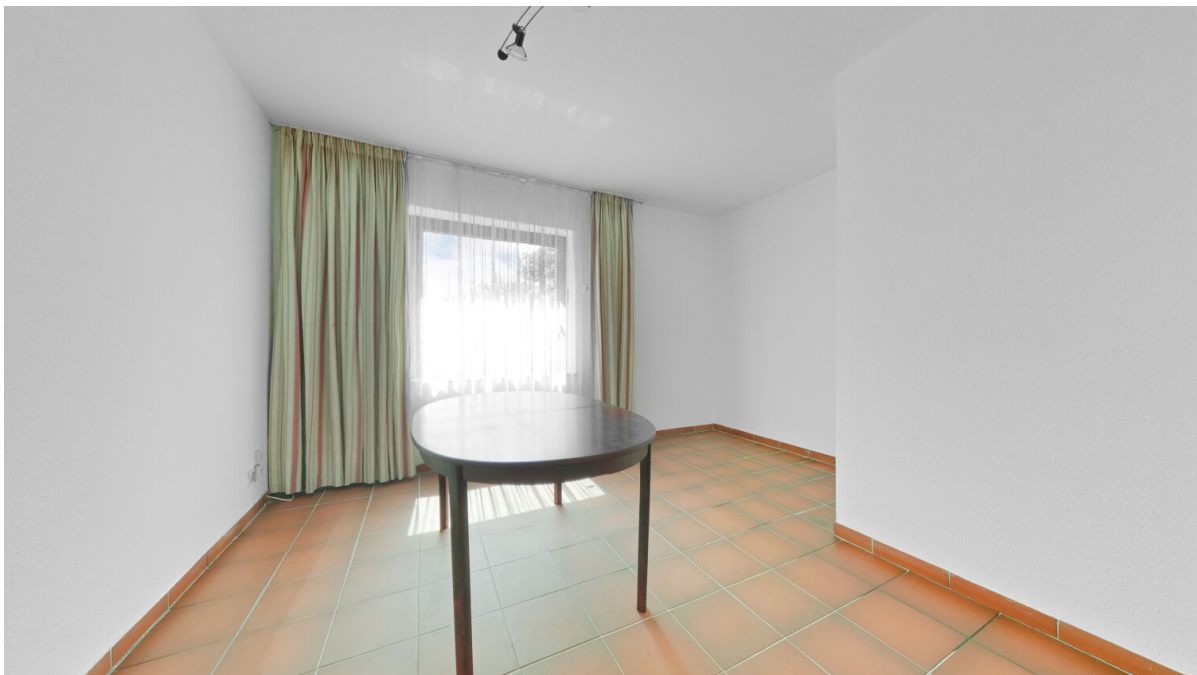
Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## La proprietà



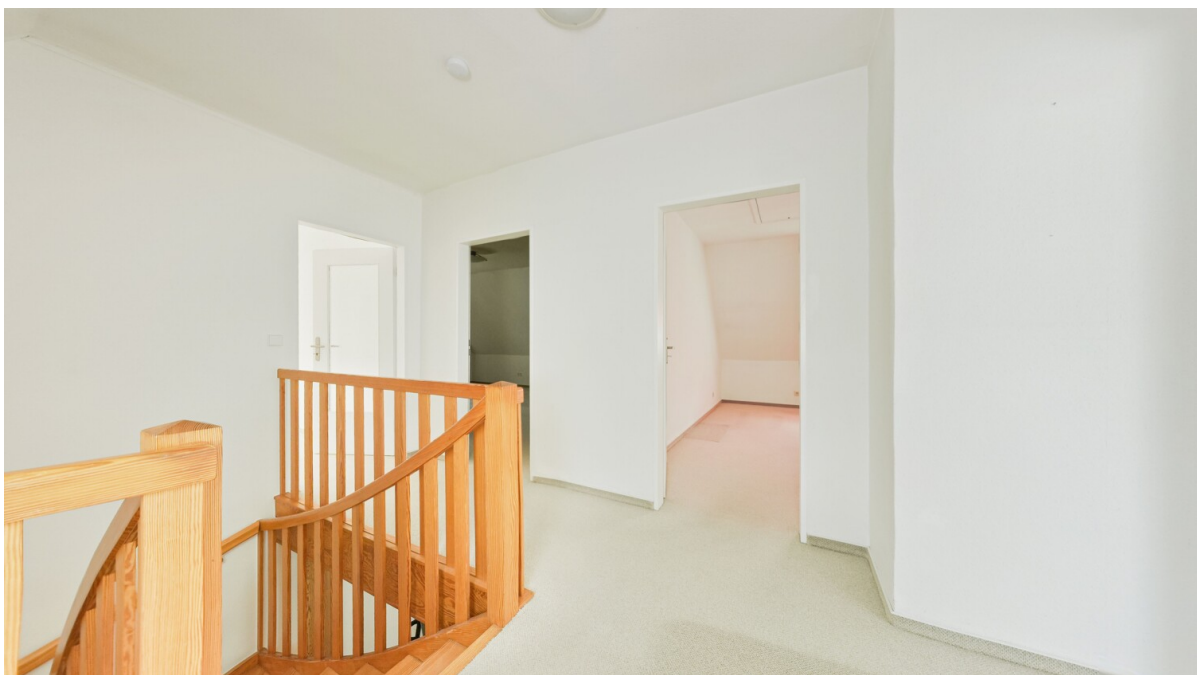
Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen

## Planimetrie



© 2015 Von Poll Immobilien



3D-Plan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen**

## Una prima impressione

Diese großzügige Doppelhaushälfte bietet auf ca. 184,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Raum, Ausstattung und Privatsphäre legen. Das gepflegte Haus wurde im Jahr 1983 errichtet und laufend modernisiert, sodass ein hochwertiges Wohnambiente geschaffen wurde.

Das Gesamtgrundstück ist ca. 1.629 m<sup>2</sup> groß, der Miteigentumsanteil beträgt 50 %.

Mit insgesamt sechs Zimmern lässt diese Immobilie viel Spielraum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die Gestaltung eines großzügigen Wohnbereichs, klassische Schlaf- und Kinderzimmer oder auch die Einrichtung eines Arbeitszimmers. Die vier vorhandenen Schlafzimmer schaffen beste Voraussetzungen für Familien. Ein modernes Vollbad mit Dusche und Fenster, das zuletzt 2008 saniert wurde, unterstreicht den hohen Standard der Ausstattung.

Die Küche, ebenfalls 2008 modernisiert und zum Wohn-Essbereich geöffnet, bietet einen durchdachten und funktionalen Raum für kulinarische Aktivitäten. Wertvolle Details wie die Mahagonifenster, deren Fensterscheiben 2010 erneuert wurden, sowie weitere Modernisierungen an den Kellerfenstern (2013) und Velux-Dachfenstern (2013) sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und optimale Lichtverhältnisse im gesamten Haus.

Im Wohnzimmer lädt ein repräsentativer, offener Kamin zu gemütlichen Stunden ein und gibt dem Bereich einen besonderen Charakter. Eine teilweise überdachte, ca. 48 m<sup>2</sup> große und optimal nach Süden und Westen ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnraum im Sommer und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Ein derzeit zum Wohnzimmer hin geöffnetes Zimmer kann problemlos und ohne großen Aufwand wieder geschlossen werden.

Der voll ausgebaute Keller erweitert den Wohn- und Nutzraum entscheidend. Hier befindet sich ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, der für besondere Entspannungsmomente sorgt und weiteren Mehrwert bietet. Der Keller ist vielseitig nutzbar und bietet ausreichend Optionen für Hobbys, Stauraum oder zusätzliche Nutzflächen.

Das Haus wird mit einer effizienten Luft-/Wasser-Wärmepumpe beheizt. Diese wurde erst im letzten Jahr eingebaut, was den zeitgemäßen energetischen Standard unterstreicht und für niedrige Energiekosten sorgt. Im Erdgeschoss wurde Fußbodenheizung verlegt. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und den gepflegten Zustand der laufenden Instandhaltung, sodass ein sofortiger Einzug möglich ist.

Der große, nicht einsehbare und sehr gepflegte Garten bietet Kindern viel Platz zum Spielen

sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung.  
Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches Gartenhaus und zwei separate Garagen mit ausreichend Abstellfläche.

Erleben Sie die besonderen Vorzüge dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Vereinbaren Sie gerne einen Termin und überzeugen Sie sich selbst.

**Codice oggetto: 26106015 - 25462 Rellingen**

## **Dettagli dei servizi**

- **großzügiges Haus für Familien**
- **gehobene Ausstattung**
- **modernes Vollbad mit Dusche und Fenster**
- **offener Kamin im Wohnzimmer**
- **Vollkeller**
- **Sauna im Keller**
- **Beheizung durch neue Luft-/Wasser-Wärmepumpe**
- **nicht einsehbarer Garten**
- **2 Garagen**
- **Gartenhaus**

**Codice oggetto: 26106015 - 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: 26106015 - 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: 26106015 - 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)**