

Rellingen

Modernes Reihenmittelhaus mit Vollkeller und sonnigem Garten

Codice oggetto: 26106017



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,4 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 158 m²

Codice oggetto: 26106017 - 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: 26106017 - 25462 Rellingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26106017
Superficie netta	ca. 106,4 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1970

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

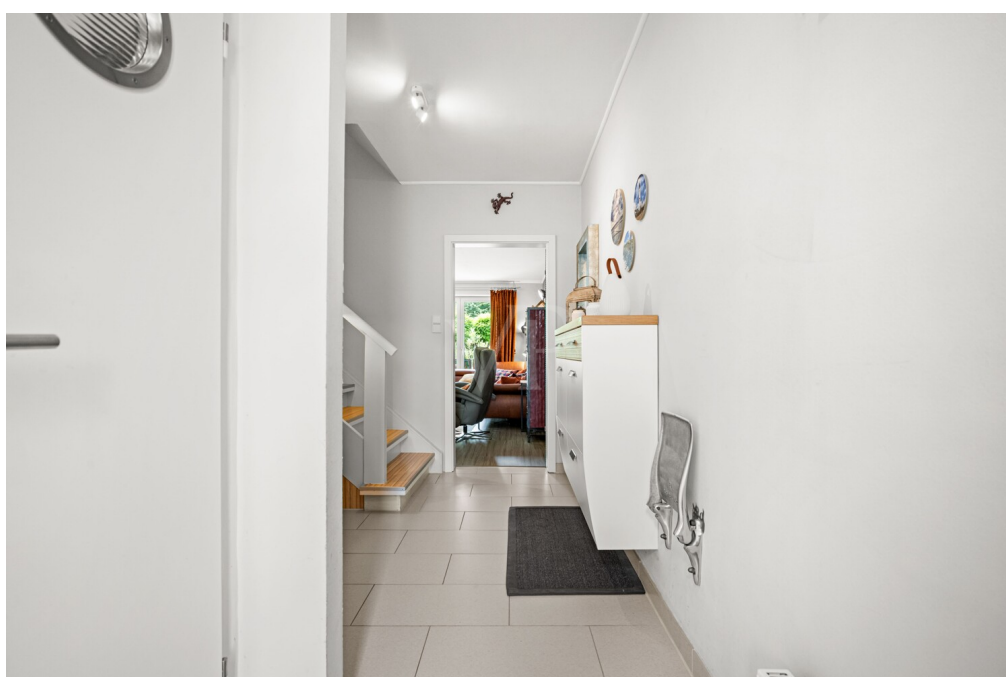
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.02.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	176.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

La proprietà



Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

La proprietà



Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

La proprietà



Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

La proprietà



Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

La proprietà



Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

La proprietà



Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

La proprietà



Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

La proprietà



Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

La proprietà



Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

Una prima impressione

Dieses außergewöhnlich gepflegte Reihenmittelhaus verbindet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem hervorragenden Modernisierungsstand. Auf rund 106 m² Wohnfläche erwarten Sie vier Zimmer, ein sonniger Garten, ein Vollkeller sowie zahlreiche Sanierungen, die einen sofortigen Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand ermöglichen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Sorgfalt deutlich, mit der die Immobilie über viele Jahre gepflegt und modernisiert wurde. Helle Räume, zeitlose Materialien und ein stimmiges Wohnkonzept schaffen eine moderne und zugleich behagliche Atmosphäre.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie dem liebevoll angelegten Garten – ein geschützter Ort zum Entspannen und Genießen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt mit hochwertigen Markenelektrogeräten sowie großzügigen Arbeits- und Stauraumflächen. Ein Kaminofen unterstreicht insbesondere in der kühleren Jahreszeit die behagliche Atmosphäre. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das stilvoll modernisierte Vollbad überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und zeitlosem Design. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Auch der Vollkeller befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Neben großzügigen Lagerflächen stehen praktische Hauswirtschafts- und Technikräume sowie ein separater Außenzugang zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich umfangreiche Modernisierungsstand. Die Eigentümer haben die Immobilie kontinuierlich instand gehalten und umfassend saniert. Zahlreiche Investitionen in Technik, Ausstattung und Gebäudehülle sorgen dafür, dass sich das Haus heute in einem ausgezeichneten Gesamtzustand präsentiert und seinen neuen Eigentümern langfristig ein sorgenfreies Zuhause bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die begehrte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten,

Einkaufsmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Anbindung an Hamburg.

Ein Haus, das durch seinen gepflegten Zustand, die hochwertige Ausstattung, die umfangreichen Modernisierungen und seine hohe Wohnqualität überzeugt – ideal für alle, die langfristig in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten.

Codice oggetto: 26106017 - 25462 Rellingen

Dettagli dei servizi

- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Gäste WC
- Vollbad
- Kaminofen
- Vollkeller

- teils elektrische Rollläden
- elektrische Außenmarkise

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2008 - 2009

Heizungsrohre und Heizkörper getauscht

Wasserleitungen erneuert

Fenster, Haustür und Kelleraußentür erneuert

Fußbodenbelege neu

Elektrik EG und OG erneuert, inkl. Verteiler

Dachrinnen mit Kunststoff beschichtet

Schornsteinkopf saniert

Kelleraußentreppe saniert, neue verzinkte Brüstung

Aluminium Außenschornstein installiert und Kaminofen angeschlossen

Terrassenplatten neu verlegt

Balkonbelag und Brüstung saniert

neue Einbauküche und Bad/Gäste WC saniert

- 2011 Austausch der Heizungsanlage (Viessmann Brennwerttechnik)
- 2014 Dach gereinigt und versiegelt
- 2022 Duschbad im DG saniert
- 2022 Elektrik im Keller erneuert, Duschbereich und Ausgussbecken erneuert
- 2023 Aussenjalousien installiert

Codice oggetto: 26106017 - 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. Tennislubs, 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: 26106017 - 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: 26106017 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com