

Pinneberg

# Doppelhaushälfte mit massivem Vollkeller, ausgebautem Spitzboden und Garage

Codice oggetto: 25106016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111,4 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 460 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25106016 - 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: 25106016 - 25421 Pinneberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25106016
Superficie netta	ca. 111,4 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	234.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## 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)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet Paaren und kleinen Familien die ideale Möglichkeit, sich mit überschaubarem Renovierungsaufwand ein gemütliches Zuhause im Grünen zu verwirklichen.

Die Wohn- und Nutzfläche von rund 180 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen und eröffnet zahlreiche Nutzungsperspektiven. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 461 m<sup>2</sup>, davon sind etwa 368 m<sup>2</sup> real geteilt und direkt dem Haus zugeordnet. Die übrigen ca. 93 m<sup>2</sup> ergeben sich aus Miteigentumsanteilen an Garagen sowie weiteren gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse – ein idealer Platz, um sonnige Stunden im Freien zu genießen. Angrenzend befindet sich die Küche mit praktischer Einbauküche sowie ein Gäste-WC.

Das Dachgeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer und ein gepflegtes Vollbad. Ein besonderes Highlight ist die große Loggia, die mit ihrem Lichteinfall einen wunderbaren Rückzugsort für entspannte Momente darstellt.

Der ausgebauter Spitzboden erweitert die Nutzfläche um einen wohnlich gestalteten Hobby- und Abstellraum, der sich flexibel auch als Arbeits- oder Kreativbereich eignet.

Der massiv gebaute Vollkeller stellt ein weiteres Plus dar und verfügt zudem über einen separaten Zugang nach außen. Neben Technik- und Vorratsräumen befindet sich hier ein Duschbad im Heizungsraum, ausgestattet mit Dusche und Waschbecken – ein Hinweis auf die teilweise wohnliche Nutzung des Kellers. Zwei zusätzliche beheizte Räume bieten weitere Optionen, sei es als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder zusätzliche Rückzugsorte für die Familie.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Pinneberg, in einer ruhigen Wohnstraße mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Busverbindungen und der Bahnhof sind schnell erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Insgesamt überzeugt diese Doppelhaushälfte durch ihren gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitiges Gestaltungspotenzial – perfekt für alle, die naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und viel Entwicklungsspielraum verbinden

möchten.

Codice oggetto: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Dettagli dei servizi

- massiver Vollkeller aus 36,5 cm Kalksandstein
  - Wandaufbau Außenwände Erdgeschoss:  
17,5 cm geschoßhohe Blätonwandelemente  
5,0 cm Mineralfaser-Kerndämmung  
11,5 cm Verblendmauerwerk
  - ausgebauter Spitzboden
  - Vollbad
  - Gäste-WC
  - Einbauküche
  - Terrasse
  - Loggia
  - Markise
  - Garage
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 2002 neue Gaszentralheizung verbaut

Codice oggetto: 25106016 - 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: 25106016 - 25421 Pinneberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 234.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25106016 - 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](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)