

Pinneberg

# Energieeffizientes Reihenmittelhaus mit Vollkeller in Pinneberg

CODE DU BIEN: 25106006



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

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 238 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25106006
Surface habitable	ca. 138,21 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	429.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	48.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.03.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## La propriété



### 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)

CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## Une première impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt durch seine massive Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hervorragende Energieeffizienz, die es zu einer idealen Wahl für Familien oder Paare mit Platzbedarf macht. Mit einer Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Etagen, bietet das Haus insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, ein modernes Vollbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, während die Einbauküche mit modernen Markenelektrogeräten das Kochen zum Vergnügen macht. Ein weiteres Highlight ist die Fußbodenheizung, die in den Wohnräumen für wohlige Wärme sorgt. Die Immobilie verfügt zudem über einen praktischen und teils beheizten Vollkeller, der wertvollen zusätzlichen Stauraum oder Möglichkeiten für einen Hobbyraum bietet. Die Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen ein, während ein Carport für bequemes Parken sorgt. Ein vorhandener Glasfaseranschluss garantiert zudem eine extrem schnelle Internetverbindung, ideal für Homeoffice, Streaming oder vernetztes Arbeiten. Das Haus befindet sich in einer gefragten Wohnlage in Pinneberg und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Dank der guten Bahnanbindung gelangen Pendler schnell und unkompliziert nach Hamburg, sodass das Haus auch für Berufstätige mit Arbeitsstätte in der Großstadt äußerst attraktiv ist. Die Autobahnanbindung sorgt zudem für eine schnelle Erreichbarkeit weiterer umliegender Städte und Regionen. Neben der funktionalen Raumaufteilung und der guten Energieeffizienz punktet die Immobilie mit ihrer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage, die eine hohe Lebensqualität verspricht. Wer auf der Suche nach einem modernen, nachhaltigen und gut durchdachten Zuhause ist, wird hier fündig. Das Zusammenspiel aus hochwertiger Bauweise, komfortabler Ausstattung und idealer Lage macht dieses Reihenmittelhaus zu einer seltenen Gelegenheit, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant ist.

CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## Détails des commodités

- Massivbau
- Vollkeller
- elektrische Rollläden
- Vollbad
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Terrasse
- Markise
- Carport

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2011 neue Gaszentralheizung verbaut



CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 48.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 25106006 - 25421 Pinneberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (District)

E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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