

Pinneberg

# Charmantes Reihemittelhaus in zentraler Lage von Pinneberg

CODE DU BIEN: 24106030



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

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 185 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24106030 - 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: 24106030 - 25421 Pinneberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24106030
Surface habitable	ca. 88,25 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1954
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	279.000 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. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	212.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## La propriété



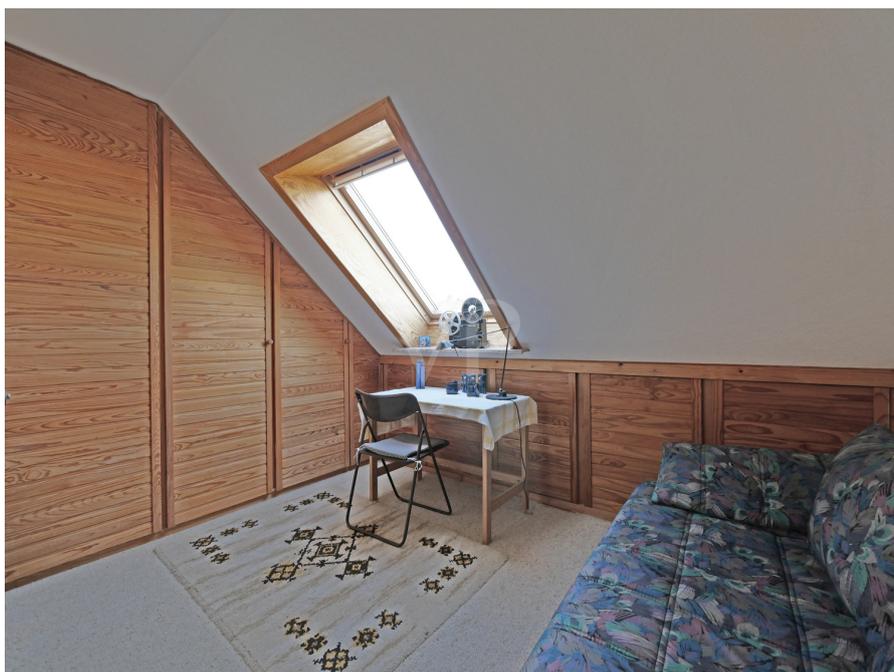
CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## La propriété



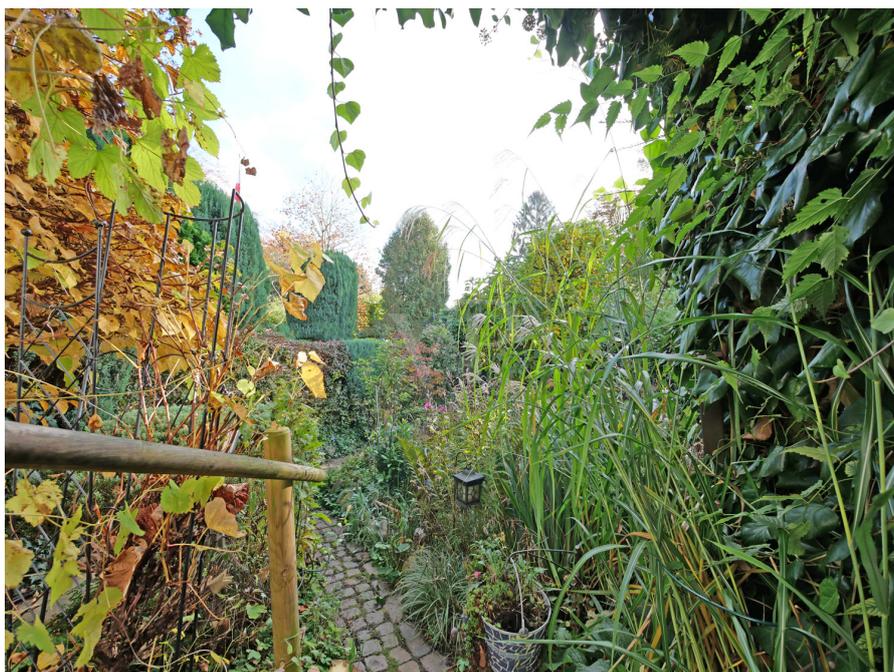
CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## La propriété



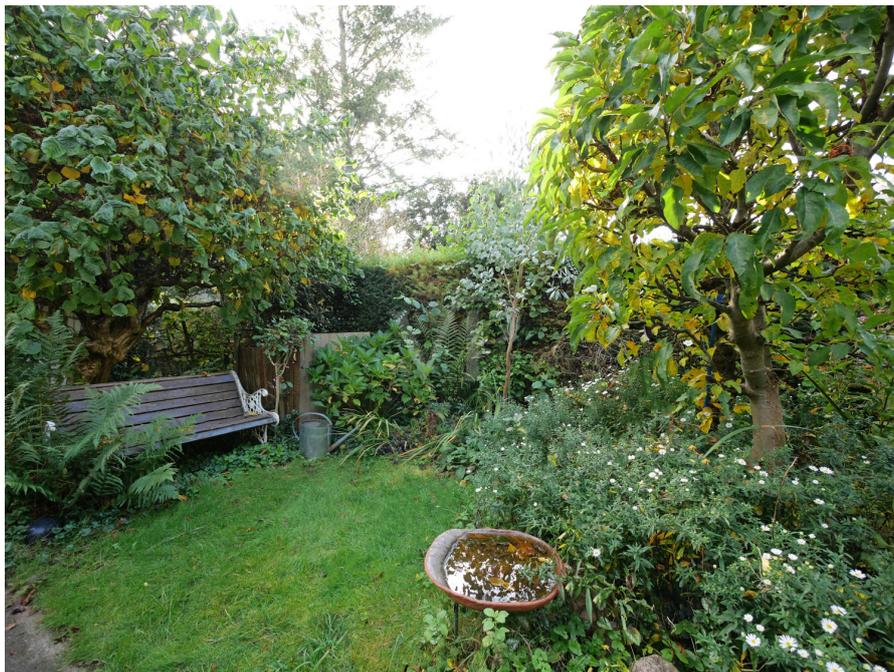
CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106030 - 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)



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 24106030 - 25421 Pinneberg

## Une première impression

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, präsentiert sich dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1954. Mit einer Wohn- Nutzfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 185 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare oder eine kleine Familie. Die Immobilie, die sich in Massivbauweise zeigt, steht auf einem real geteilten Grundstück und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Der in 2003 angebaute Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie ein praktisches Gäste-WC. Die Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und bietet sowohl Hobbyköchen als auch Profis eine angenehme Arbeitsumgebung. Angrenzend befindet sich der Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und Zugang zur Terrasse bietet. Eine Markise sorgt hier an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das 2005 sanierte Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und sorgt für einen entspannten Start in den Tag. Die Immobilie verfügt zudem über einen Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig nutzbar ist. Wichtige Investitionen in den Erhalt und die Modernisierung der Immobilie wurden in den letzten Jahren getätigt. So wurde 2008 eine neue Gasheizung installiert, 2009 das Dach saniert, neu gedeckt und gedämmt, und 2010 elektrische Außenrollläden verbaut. Eine Dichtigkeitsprüfung und Kanalsanierung erfolgte im Jahr 2011. Die Immobilie wird über eine Zentralheizung beheizt, was für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt. Um das Angebot abzurunden, begeistert der pflanzenreiche und verwunschen angelegte Garten, der für grüne Erholung sorgt und durch den Gartenwasserzähler zusätzlich die Möglichkeit zur kostengünstigen Bewässerung ermöglicht. Für Fahrzeuge steht sowohl eine Garage als auch ein Carport zur Verfügung, was die Parkplatzsuche erleichtert. Zusammengefasst bietet dieses Reihenmittelhaus eine gut durchdachte Raumaufteilung in einer attraktiv gewachsenen Wohngegend, in zentraler und begehrter Lage.

CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## Détails des commodités

- real geteiltes Grundstück
- Massivbau
- Vollkeller
- elektrische Rollläden
- Duschbad
- Gäste-WC
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Terrasse
- Markise
- Gartenwasserzähler
- Garage
- Carport

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2003 Anbau Eingangsbereich & Gäste WC
- 2005 Bad saniert
- 2008 neue Gasheizung
- 2009 Dachsanierung, Deckung & Dämmung
- 2010 elektrische Außenrollläden verbaut
- 2011 Dichtigkeitsprüfung und Kanalsanierung ( Trennsystem )

**CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg**

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in der reizvollen Stadt Pinneberg, im Bundesland Schleswig-Holstein. Sie liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnhäusern und Grünflächen auszeichnet. Neben der bekannten Wassersportanlage sowie mehreren Golfclubs und Vereinen bietet Pinneberg seinen Einwohnern ein vielfältiges Freizeitangebot. Eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ist durch die verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahn A23 und dem S- und Fernbahnhof Pinneberg gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Restaurants, Schulen und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe.

CODE DU BIEN: 24106030 - 25421 Pinneberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

CODE DU BIEN: 24106030 - 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)