

Kollmar

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großer Werkhalle

????????? ??????????: 24147005

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 244,53 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ?????: 839 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24147005 - 25377 Kollmar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ??? ??????

???????? ??????????	24147005	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 244,53 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	9	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	6	?????????	????????
????????????	3	???????????????	???????????????
????? ??????????????	1974	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	11.02.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	269.80 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????	??????????????	H
		????????????????	
		????????????????	
		???? ??????????????	2005
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



???????? ????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ????????





???????? ??????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ?????????



???????? ????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ????????





???????? ??????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ?????????



???????? ??????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ?????????





???????? ??????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ?????????



???????? ????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ????????





???????? ????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ????????



???????? ??????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ?????????





??????? ????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph of a Von Poll Immobilien office building. The building has a dark blue awning and a white door with the VP logo. There are two windows displaying real estate listings. In front of the building, a woman in a dark suit (the agent) is holding a blue folder and talking to a family consisting of a woman, a man, and a young child. They are standing on a paved area in front of a house.

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)

???????? ????????: 24147005 - 25377 Kollmar

?? ????????



## 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



**??????? ????????: 24147005 - 25377 Kollmar**

**??? ?????? ???????????**

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet eine beeindruckende Wohn- und Nutzfläche von ca. 535 m<sup>2</sup> und vereint hohen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen liegt in einer ruhigen, ländlichen Umgebung in Kollmar und präsentiert sich als ideales Zuhause für Familien oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die Hauptwohneinheit erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Helle Wohnräume, moderne Einbauküchen sowie großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zu Loggia und Terrassen bieten ein angenehmes Wohngefühl, ermöglichen schöne Ausblicke und laden zum Verweilen ein. Eine massive Bauweise sowie isolierverglaste Holz- und Kunststoffenster sorgen für ein solides und zeitloses Wohnambiente. Das Badezimmer im Dachgeschoss befindet sich im nicht fertiggestellten Zustand. Es wurde bereits mit den grundlegenden Installationen versehen, jedoch sind noch Restarbeiten erforderlich, um es vollständig fertigzustellen. 2005 wurde die im Anbau geschaffene Erweiterung von 1996 von den Eigentümern im Dachgeschoss nachträglich ausgebaut, wobei zwei weitere Einheiten mit wohnlichem Charakter entstanden sind. Diese Einheiten, mit ca. 58m<sup>2</sup> und 31m<sup>2</sup>, verfügen über eigene Bäder und Küchen, sind jedoch baurechtlich noch nicht genehmigt. Eine der Einheiten ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Mieteinnahme von 410 Euro zuzüglich 190 Euro Nebenkosten, die pauschal abgerechnet werden. Ein Highlight ist die große Werk- und Hobbyhalle mit einer Fläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Sie eignet sich ideal für handwerkliche Arbeiten, kreative Projekte oder als großzügige Abstellfläche. Zudem stehen eine massive Garage sowie zwei zusätzliche Freiplätze zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Das ca. 839 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und wird von gepflegten Außenanlagen ergänzt. Die naturnahe Lage in Kollmar verbindet eine ruhige Umgebung mit guter Erreichbarkeit von Städten wie Elmshorn und Hamburg. Die Nähe zur Elbe und die reizvolle Landschaft bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wassersport, Radfahren und Wandern. Diese Immobilie bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Wohnqualität, Großzügigkeit und vielseitigen Nutzungsperspektiven.

??????? ????????: 24147005 - 25377 Kollmar

???????????????? ???? ??????????

- massive Garage
- Gäste-WC
- Vollbad
- Einbauküchen mit Elektrogeräten im Erd- und Dachgeschoss
- Ausbaureserve Badezimmer im Dachgeschoss
- Werkhalle für Hobby und Freizeit
- Teilkeller
- Gartenhaus
- Terrasse
- Loggia

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1996 Anbau des hinteren Gebäudeteils mit Einliegerwohnung und Werkhalle
- 2002 Gartenhaus errichtet
- 2005 Wechselwärmetauscher Heizung erneuert
- 2005 Ausbau des Dachgeschosses mit 2 Einheiten mit wohnlichem Charakter
- 2011 Dachdämmung Haupthaus
- 2018 Schornstein verkleidet
- 2019 Hof neu gepflastert
- 2020 Garagendächer saniert
- 2023 Brenner der Heizung gewechselt

??????? ???????: 24147005 - 25377 Kollmar

??? ??? ??? ???????????

Kollmar, ein idyllisches Dorf direkt an der Elbe, bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und naturnahem Wohnen. Die charmante Gemeinde liegt in Schleswig-Holstein, etwa 10 Kilometer nordwestlich von Elmshorn und rund 50 Kilometer von Hamburg entfernt, was sie zu einem idealen Wohnort für Pendler und Naturliebhaber macht. Das Ortsbild von Kollmar wird geprägt von weitläufigen Feldern, traditionellen Reetdachhäusern und einem malerischen Deich, der zum Spaziergehen und Radfahren einlädt. Der kleine Hafen ist das Herzstück des Dorfes und zieht Besucher mit seiner maritimen Atmosphäre an. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und die vorbeiziehenden Schiffe auf der Elbe beobachten. Kollmar verfügt über eine gute Anbindung an das Straßennetz, wobei die Autobahn A23 in wenigen Minuten erreichbar ist. Die umliegenden Städte wie Glückstadt, Itzehoe und Elmshorn bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und kulturellen Angeboten. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Umgebung kleinere Geschäfte und Wochenmärkte. Familien schätzen die kinderfreundliche Umgebung sowie die Nähe zu Kindergärten und Grundschulen. Naturliebhaber genießen die abwechslungsreiche Landschaft mit ihren Wiesen, Wäldern und der beeindruckenden Elbmarsch. Auch Wassersportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten, sei es beim Segeln, Angeln oder Stand-up-Paddling. Kollmar vereint Erholung und Lebensqualität in einer der schönsten Gegenden Norddeutschlands – ein Ort, an dem man den Alltag hinter sich lassen kann und dennoch hervorragend angebunden ist.



??????? ????????: 24147005 - 25377 Kollmar

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 269.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24147005 - 25377 Kollmar

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (?????????)  
E-Mail: pinneberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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