

Pinneberg

# Charmantes Reihenmittelhaus in zentraler Lage von Pinneberg

????????? ??????????: 24106030



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

???? ??????: 279.000 EUR • ??????????: ca. 88,25 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 185 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

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

???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24106030	????? ???????	279.000 EUR
????????????	ca. 88,25 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ??? ????????????	3		
????????????	1	????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1954	???????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????	????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	212.20 kWh/m²a
??????????????	22.10.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ?????????



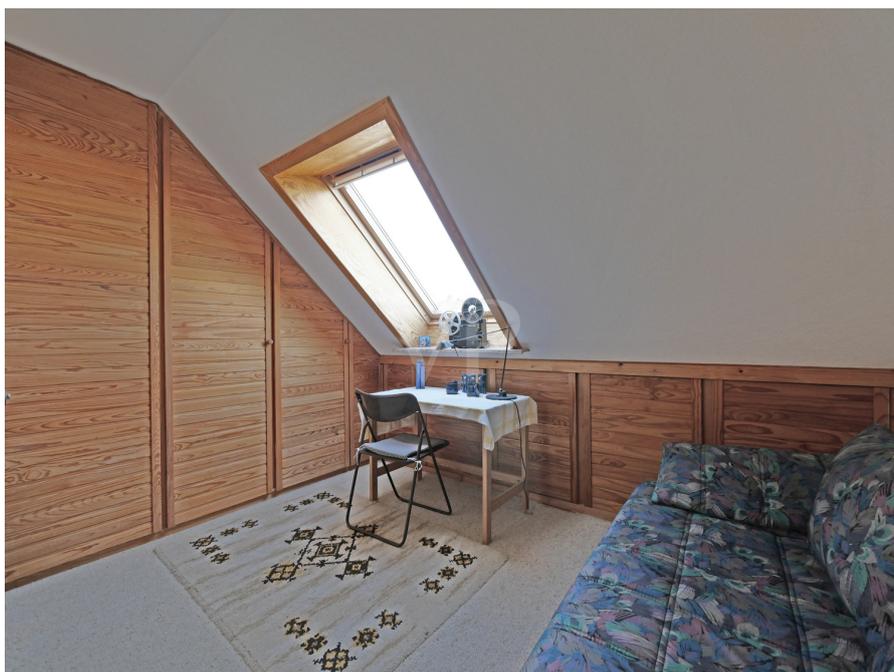
???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ?????????



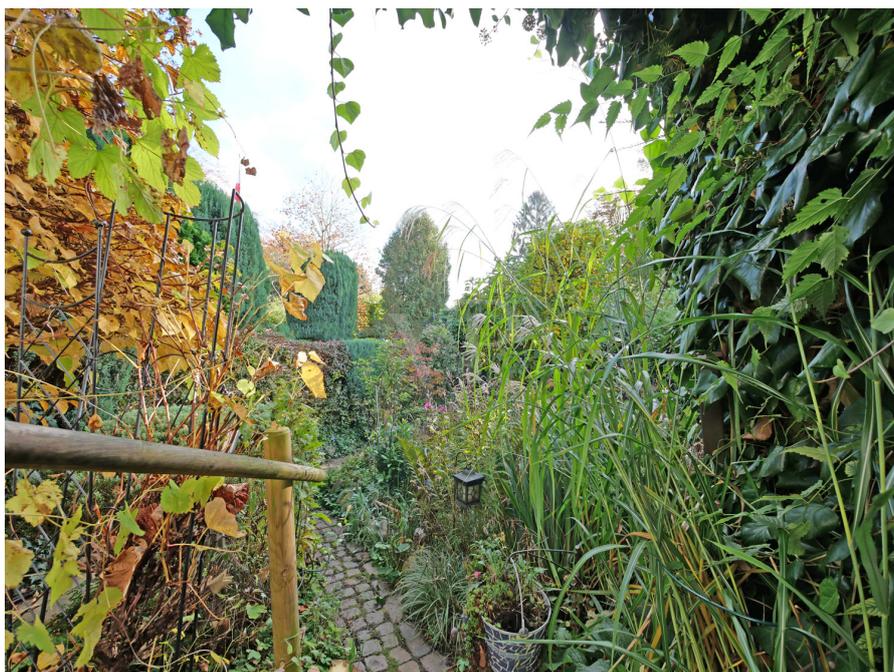
???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

?? ?????????

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)

??????? ???????: 24106030 - 25421 Pinneberg

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

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.

???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

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

- 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 )

??????? ????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

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

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.

??????? ????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

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

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.

???????? ??????????: 24106030 - 25421 Pinneberg

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

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)