

Quickborn

# Massives Architektenhaus mit Kamin und großzügiger Doppelgarage

CODICE OGGETTO: 24106032



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

PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187,47 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 633 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24106032
Superficie netta	ca. 187,47 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	589.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	151.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.12.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, ein beeindruckendes Architektenhaus aus dem Jahr 1983, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 633 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage nahe dem Naturschutzgebiet Himmelmoor und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zwei Badezimmer, ein Vollbad sowie ein Duschbad, ergänzen das komfortable Wohnkonzept. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung, was den Alltagskomfort weiter erhöht. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und lässt durch breite Fensterfronten viel Tageslicht einfallen. Ein eleganter Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kälteren Tagen. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche für passionierte Köche. Für angenehme Temperatur im gesamten Haus sorgt eine effiziente Kombination aus Zentralheizung und einer Fußbodenheizung, die speziell an kühleren Tagen für Komfort sorgt. Im Jahr 2012 wurde eine neue Gasheizung installiert und im Jahr 2021 wurden alle Veluxfenster im Dachgeschoss erneuert, was den Standard des Hauses unterstreicht. Die Außenanlagen sind durchdacht gestaltet und bieten neben einer gepflegten Gartenfläche eine massive Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Ein entscheidender Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Strecke der heutigen AKN soll auf einen umstiegsfreien und durchgehenden S-Bahnbetrieb umgestellt werden, mit einem geplanten 10-Minuten-Takt während der Hauptverkehrszeit. Dies ermöglicht eine direkte Verbindung zur Hamburger Innenstadt und steigert die Attraktivität für Berufspendler erheblich. Diese Immobilie präsentiert sich als ein ideales Zuhause für Käufer, die Wert auf eine ruhige, aber dennoch zentral gelegene Wohnumgebung legen und dabei moderne Annehmlichkeiten in einem bereits fertiggestellten Gebäude mit gepflegtem Zustand schätzen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses.

**CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn**

## Dettagli dei servizi

- Vollbad
  - Duschbad
  - Gäste-WC
  - Einbauküche mit Elektrogeräten
  - Kamin
  - Fussbodenheizung
  - Markise
  - Massive Doppelgarage
- Modernisierungen / Sanierungen
- 2012 neue Gasheizung
  - 2021 alle Veluxfenster im Dachgeschoss erneuert



**CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn**

## Tutto sulla posizione

In einer verkehrsberuhigten Seitenstraße liegt das Einfamilienhaus ruhig gelegen in Quickborn. Die unmittelbare Nähe zur Metropole Hamburg unterstreicht die Wohnlage. Auch ohne PKW ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Quickborn bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Banken, Facharztzentrum, Restaurants, Sportanlagen und weiteren Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitangeboten. Naturliebhaber kommen im nahe gelegenen Reeders Moor mit ausgedehnten Spaziergängen und Joggingstrecken auf ihre Kosten. Die Verkehrsanbindung nach Hamburg ist durch die A7 und B4 sowie durch die AKN mit S-Bahnanschluss und Buslinien hervorragend. Auch die Anbindung an den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist sehr gut. Der Sportpark Quickborn mit seiner Freizeitanlage auf ca. 8.000 m<sup>2</sup> Vereinsfläche bietet ausreichend Platz und beste Bedingungen für Sport- und Freizeitbegeisterte.

**CODICE OGGETTO: 24106032 - 25451 Quickborn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 151.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24106032 - 25451 Quickborn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (distretto)

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)