

Pinneberg

# Doppelhaushälfte mit Garage, Vollkeller und ausgebautem Spitzboden

CODE DU BIEN: 25106009



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 460 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25106009 - 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: 25106009 - 25421 Pinneberg

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25106009                 |
| Surface habitable      | ca. 111,4 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants          |
| Pièces                 | 5                        |
| Chambres à coucher     | 3                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1982                     |
| Place de stationnement | 1 x Garage               |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 399.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25106009 - 25421 Pinneberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 234.80 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | G                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2002                                        |

CODE DU BIEN: 25106009 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106009 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106009 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106009 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106009 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106009 - 25421 Pinneberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25106009 - 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: 25106009 - 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: 25106009 - 25421 Pinneberg

## Une première impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet kleinen Familien und Paaren die perfekte Gelegenheit, sich mit wenig Sanierungsaufwand ein behagliches Zuhause im Grünen zu schaffen. Auf ca. 180 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf drei Etagen, eröffnet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 461 m<sup>2</sup>, wovon ca. 368 m<sup>2</sup> real geteilt sind und dem Haus direkt zugeordnet werden. Die verbleibenden ca. 93 m<sup>2</sup> ergeben sich aus Miteigentumsanteilen an Garagenflächen und weiteren gemeinschaftlich genutzten Flächen. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal für sonnige Stunden im Freien. Die angrenzende Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet, zudem befindet sich hier das Gäste-WC. Im Dachgeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer sowie ein gepflegtes Vollbad zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die große Loggia – ein lichtdurchfluteter Rückzugsort für entspannte Momente am Morgen. Der ausgebauter Spitzboden erweitert die Nutzfläche um einen wohnlich gestalteten Hobby- und Abstellraum, der sich auch als Arbeits- oder Kreativraum nutzen lässt. Ein weiteres Highlight ist der massive Vollkeller, der neben Technik- und Vorratsräumen ein Duschbad im Heizungsraum beherbergt. Dieser ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet und unterstreicht die teils wohnliche Nutzbarkeit des Kellers. Darüber hinaus stehen hier zwei weitere beheizte Räume zur Verfügung, die vielfältig genutzt werden können – etwa als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder zusätzliche Rückzugsorte für die ganze Familie. Die Doppelhaushälfte liegt zentral in Pinneberg, in einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Busanbindung und Bahnhof sind schnell erreichbar und sorgen für eine alltagsfreundliche Umgebung. Diese Immobilie überzeugt mit ihrem gepflegten Zustand, praktischer Raumaufteilung und dem besonderen Potenzial zur individuellen Gestaltung – eine ideale Gelegenheit für alle, die stadtnahes Wohnen im Grünen mit viel Entwicklungsspielraum verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 25106009 - 25421 Pinneberg

## Détails des commodités

- massiver Vollkeller aus 36,5 cm Kalksandstein
  - Wandaufbau Außenwände:
    - 17,5 cm geschoßhohe Blätonwandelemente
    - 5,0 cm Mineralfaser-Kerndämmung
    - 11,5 cm Verblendmauerwerk Handstrich rustikal rot-braun
  - ausgebauter Spitzboden
  - Vollbad
  - Gäste-WC
  - Einbauküche
  - Terrasse
  - Loggia
  - Markise
  - Garage
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 2002 neue Gaszentralheizung verbaut

CODE DU BIEN: 25106009 - 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 Fahlth. 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: 25106009 - 25421 Pinneberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 234.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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: 25106009 - 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)