

Pinneberg

# Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück und Entwicklungsmöglichkeiten

CODICE OGGETTO: 25106002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,55 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.572 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

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

CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25106002                             |
| Superficie netta    | ca. 144,55 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | 01.02.2025                           |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2003                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>4 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 629.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Cucina componibile                                 |

CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

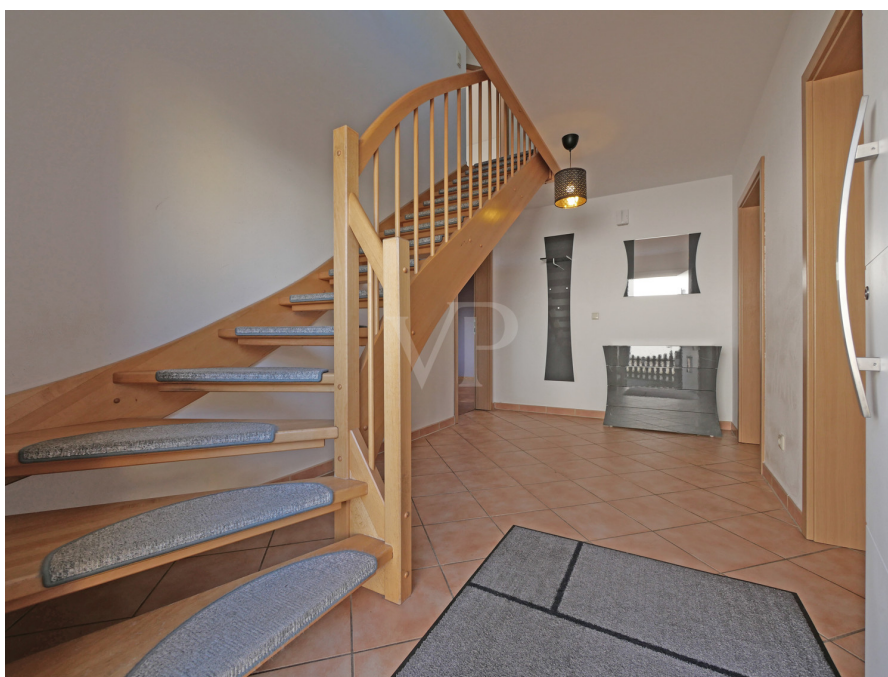
## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.03.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 121.30 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2003                |

CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



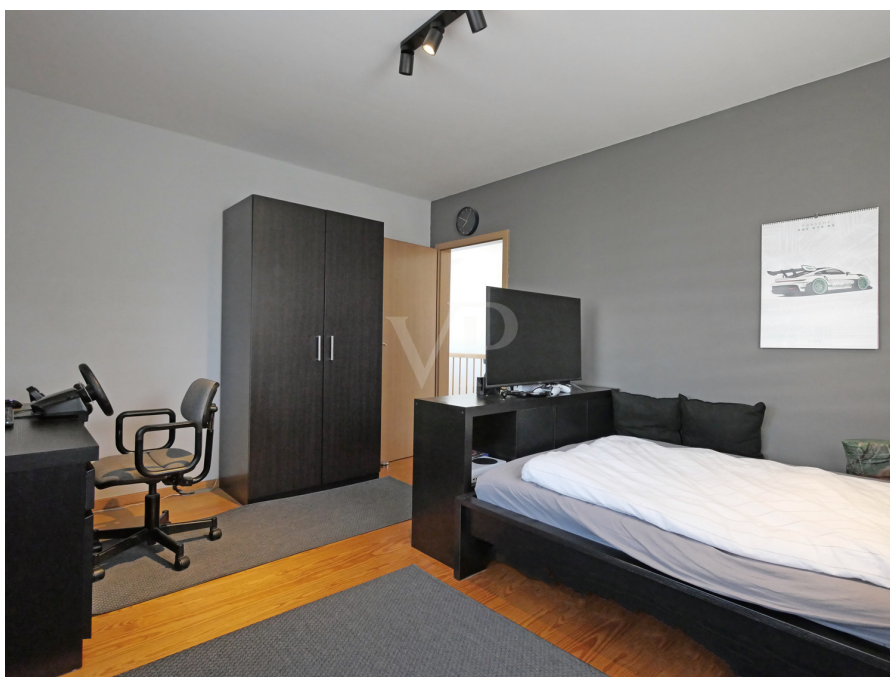
CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## La proprietà

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)

VP VON POLL  
FINANCE

## 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



CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## Una prima impressione

Dieses stilvolle Einfamilienhaus, das im Jahr 2003 in solider Massivbauweise errichtet wurde, beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und einer intelligenten Raumaufteilung, die vielfältige Möglichkeiten für ein komfortables Wohnen bietet. Der Bau aus robustem Kalksandstein und die Verwendung hochwertiger Materialien gewährleisten nicht nur eine erstklassige Stabilität, sondern auch eine hohe Langlebigkeit der Immobilie. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und besticht im Erdgeschoss durch einen hellen und einladenden Wohn- und Essbereich. Hochwertige Dielenböden verleihen den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre, während große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse sorgen und einen fließenden Übergang zum weitläufigen Außenbereich schaffen. Die Einbauküche, ausgestattet mit Elektrogeräten, lässt keine Wünsche offen und bietet viel Platz für kreative Kochabende. Ein praktisches Duschbad im Erdgeschoss ergänzt den funktionalen Grundriss. Im Obergeschoss befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer eignen, sowie ein geräumiges Wannenbad, das durch seine Ausstattung überzeugt. Der gedämmte Spitzboden erweitert das Platzangebot des Hauses und eignet sich hervorragend als Stauraum oder Hobbybereich. Rollläden im Erd- und Obergeschoss bieten zusätzlichen Komfort, während langlebige Kupferdachrinnen die Qualität der Immobilie unterstreichen. Das beeindruckende Grundstück mit einer Größe von ca. 1.572 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Hier finden Sie ausreichend Platz für Gartenprojekte, Freizeitaktivitäten oder einfach nur zur Erholung. Eine massive Garage mit angrenzendem Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Werkzeuge oder Hobbyarbeiten und rundet das Angebot dieses charmanten Hauses ab. Weiterhin bietet das Grundstück ein attraktives Potenzial für Neubauprojekte. Der nötige Abriss des bestehenden Altbestandes schafft Raum für ihre individuelle Bauvorhaben. Um weitere Details zu den baurechtlichen Möglichkeiten und den spezifischen Vorgaben zu erfahren, wird empfohlen, direkt Kontakt mit dem zuständigen Bauamt der Stadt Pinneberg aufzunehmen. Dort können Sie umfassende Informationen zu den Bebauungsplänen, Bauauflagen oder potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

**CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg**

## Dettagli dei servizi

- Massivbau aus Kalksandstein
- Stahlbetondecke im Erdgeschoss
- geräumiger und gedämmter Spitzboden
- Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Duschbad im Erdgeschoss mit Fussbodenerwärmung
- Wannenbad im Obergeschoss mit Fussbodenerwärmung
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Dachrinnen aus Kupfer
- massive Garage mit Schuppen
- weitläufiges Grundstück
- mögliche Hinterlandbebauung - mit dem zuständigen Bauamt zu prüfen.

CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25106002 - 25421 Pinneberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25106002 - 25421 Pinneberg**

## Partner di contatto

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

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

**Tel.:** +49 4101 - 80 80 41 0

**E-Mail:** pinneberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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