Appen / Unterglinde

Zwischen Wald, Weite und Möglichkeiten – ein Haus mit Geschichte und Zukunft

Objektnummer: 26106012



KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244.22 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 776 m^2

Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Auf einen Blick

Objektnummer	26106012
Wohnfläche	ca. 244.22 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

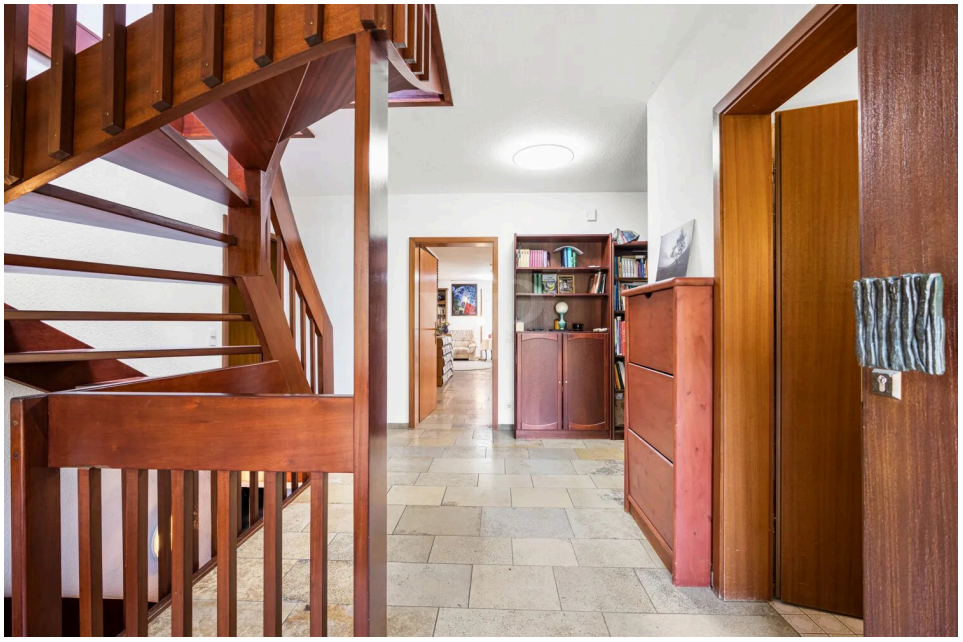
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.15 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Die Immobilie





Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Die Immobilie

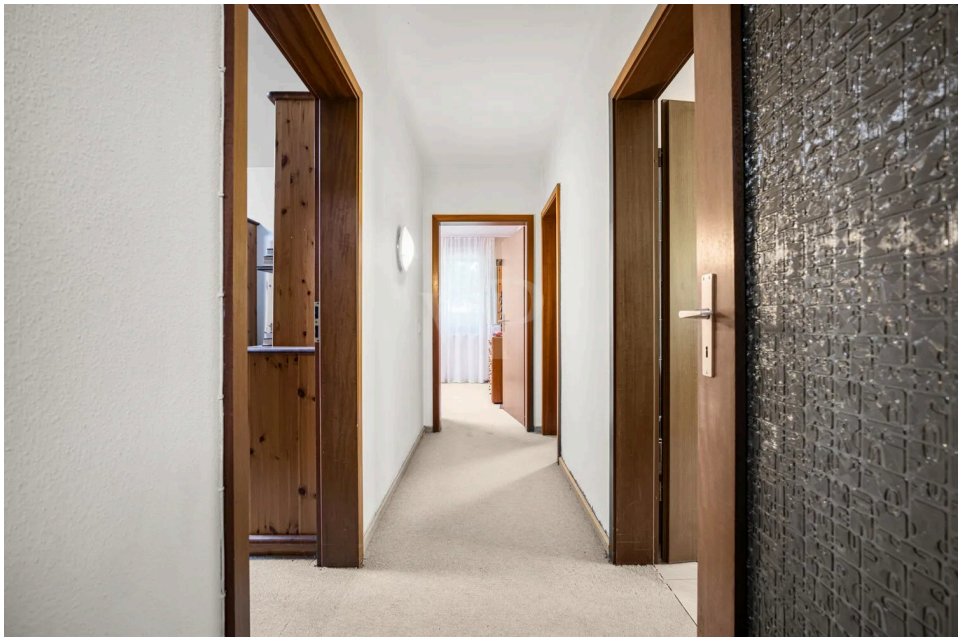




Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Die Immobilie





Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Die Immobilie





Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Die Immobilie





Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Die Immobilie





Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Die Immobilie





Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Die Immobilie





Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Die Immobilie





Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Ein erster Eindruck

Manche Immobilien beeindrucken durch moderne Perfektion. Andere begeistern durch ihre Ausstrahlung, ihre Großzügigkeit und das Gefühl, etwas Besonderes entdeckt zu haben. Dieses Einfamilienhaus in Appen-Unterglinde gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Eingebettet in einen gewachsenen Garten mit altem Baumbestand präsentiert sich die Immobilie als echtes Unikat für Menschen, die Individualität und Wohnqualität gleichermaßen schätzen.

Auf einem ca. 776 m² großen Grundstück gelegen, vermittelt das Haus bereits bei der Ankunft ein Gefühl von Ruhe und Privatsphäre. Die markante Architektur mit Walmdach, großzügigen Fensterflächen und weitläufigen Räumen verleiht dem Gebäude bis heute eine besondere Präsenz. Gleichzeitig präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und bezugsbereiten Zustand, bietet jedoch Raum für individuelle Modernisierungen und die Verwirklichung persönlicher Wohnvorstellungen.

Mit ca. 244 m² Wohnfläche und insgesamt acht Zimmern eröffnet sich ein Raumangebot, das unterschiedlichsten Lebenssituationen gerecht wird. Ob große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier finden individuelle Wohnkonzepte den passenden Rahmen.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich. Große Fensterflächen holen das Grün des Gartens ins Haus und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, den Blick in die eingewachsene Gartenlandschaft schweifen zu lassen. Der Außenbereich wirkt dabei wie eine kleine grüne Oase, die mit etwas Aufmerksamkeit und neuen Ideen ihr volles Potenzial entfalten kann.

Die vorhandene Einbauküche, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie die vielseitig nutzbaren Räume im Dachgeschoss bieten bereits heute ein komfortables Wohnumfeld. Besonders die ausgebaute obere Ebene eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – vom Homeoffice über Gästezimmer bis hin zum Hobby- oder Kreativbereich. Ergänzt wird das Angebot durch einen Teilkeller mit Sauna.

Die Lage in Appen-Unterglinde verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Metropolregion Hamburg. Weite Felder, Wiesen und die reizvolle Landschaft der Baumschulregion prägen das Umfeld, während Hamburg und die umliegenden Städte schnell erreichbar bleiben.

Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gäste WC
- Vollbad im Erdgeschoss
- Kamin
- Duschbad im Dachgeschoss
- Sauna
- Garage
- Teilkeller

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2000 Ausbau Dachgeschoss zu Wohnraum, genehmigt
- 2019 neue Ölzentralheizung

Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Alles zum Standort

Die Gemeinde Appen im Kreis Pinneberg gehört zu den gefragten Wohnlagen im unmittelbaren Hamburger Umland. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Schleswig-Holsteinischen Baumschulregion verbindet der Ort naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Die gewachsene Gemeinde zeichnet sich durch ihren hohen Wohnwert, ein familienfreundliches Umfeld und eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur aus.

Das Ortsbild wird von weitläufigen Grünflächen, Wiesen, Feldern und gepflegten Wohngebieten geprägt. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die umliegenden Naherholungsgebiete laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Sportvereine, Reitmöglichkeiten und weitere Freizeitangebote bieten sowohl Familien als auch Aktiven ein attraktives Umfeld. Darüber hinaus bieten die nahegelegenen Städte Wedel, Elmshorn und Halstenbek weitere attraktive Freizeit- und Versorgungsangebote.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A23 sowie die Bahnanschlüsse in Pinneberg und Thesdorf gelangen Pendler bequem in die Hamburger Innenstadt, die in etwa 30 Minuten erreichbar ist. Auch der Hamburger Flughafen ist schnell zu erreichen.

Appen vereint damit die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Wohnstandortes mit den vielfältigen Möglichkeiten der Metropolregion Hamburg und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26106012 - 25482 Appen / Unterglinde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen
Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0
E-Mail: pinneberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com