Rellingen

Modernes Reihenmittelhaus mit Vollkeller und sonnigem Garten

Objektnummer: 26106017



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.4 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 158 m²

Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

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

Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26106017
Wohnfläche	ca. 106.4 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Auf einen Blick: Energiedaten

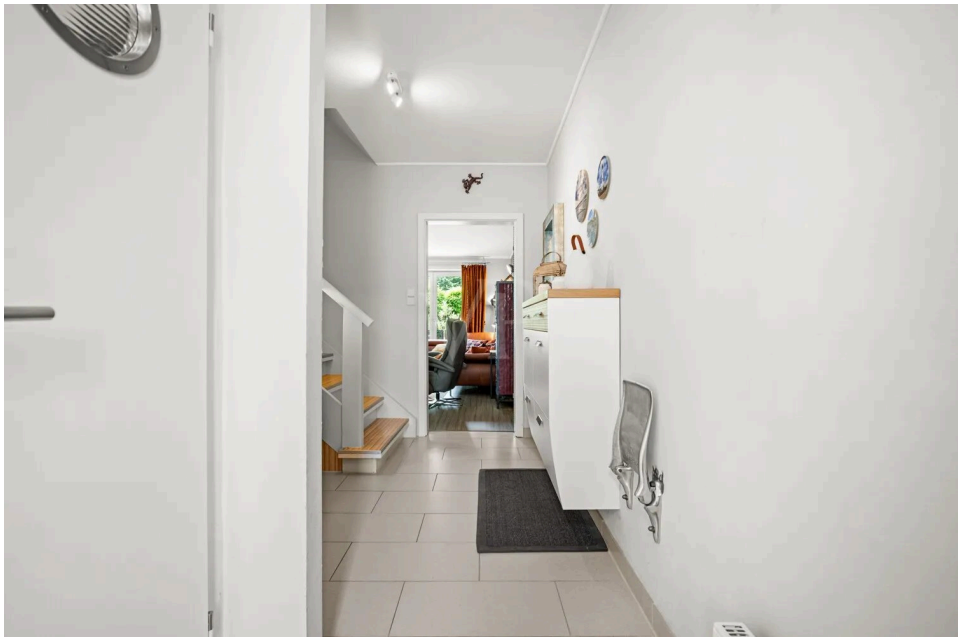
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.02.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	176.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

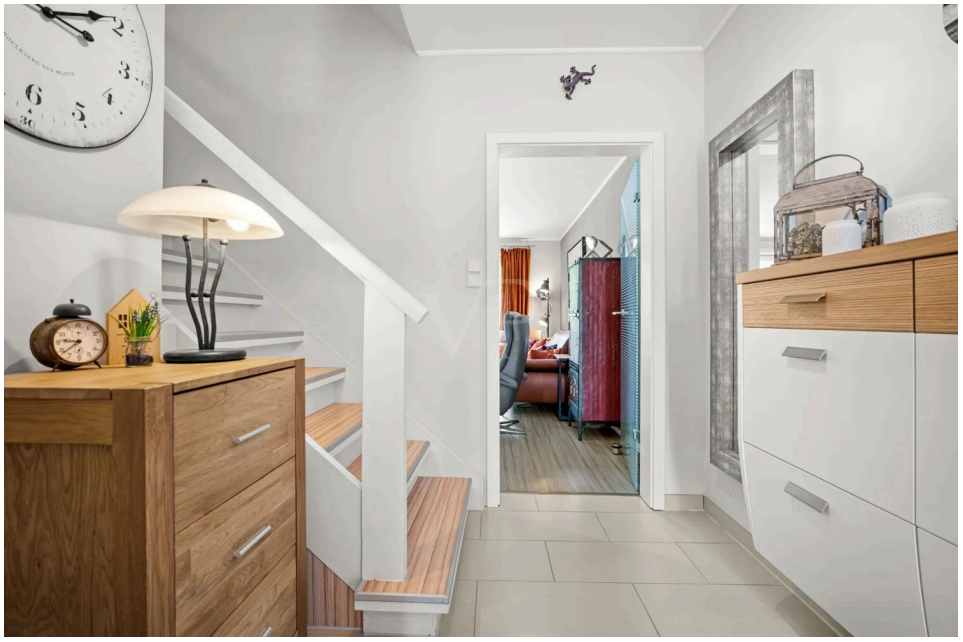
Die Immobilie





Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich gepflegte Reihenmittelhaus verbindet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem hervorragenden Modernisierungsstand. Auf rund 106 m² Wohnfläche erwarten Sie vier Zimmer, ein sonniger Garten, ein Vollkeller sowie zahlreiche Sanierungen, die einen sofortigen Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand ermöglichen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Sorgfalt deutlich, mit der die Immobilie über viele Jahre gepflegt und modernisiert wurde. Helle Räume, zeitlose Materialien und ein stimmiges Wohnkonzept schaffen eine moderne und zugleich behagliche Atmosphäre.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie dem liebevoll angelegten Garten – ein geschützter Ort zum Entspannen und Genießen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt mit hochwertigen Markenelektrogeräten sowie großzügigen Arbeits- und Stauraumflächen. Ein Kaminofen unterstreicht insbesondere in der kühleren Jahreszeit die behagliche Atmosphäre. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das stilvoll modernisierte Vollbad überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und zeitlosem Design. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Auch der Vollkeller befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Neben großzügigen Lagerflächen stehen praktische Hauswirtschafts- und Technikräume sowie ein separater Außenzugang zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich umfangreiche Modernisierungsstand. Die Eigentümer haben die Immobilie kontinuierlich instand gehalten und umfassend saniert. Zahlreiche Investitionen in Technik, Ausstattung und Gebäudehülle sorgen dafür, dass sich das Haus heute in einem ausgezeichneten Gesamtzustand präsentiert und seinen neuen Eigentümern langfristig ein sorgenfreies Zuhause bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die begehrte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Anbindung an Hamburg.

Ein Haus, das durch seinen gepflegten Zustand, die hochwertige Ausstattung, die umfangreichen Modernisierungen und seine hohe Wohnqualität überzeugt – ideal für alle, die langfristig in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten.

Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Gäste WC
- Vollbad
- Kaminofen
- Vollkeller
- teils elektrische Rollläden
- elektrische Außenmarkise

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2008 - 2009

Heizungsrohre und Heizkörper getauscht
Wasserleitungen erneuert
Fenster, Haustür und Kelleraußentür erneuert
Fußbodenbelege neu
Elektrik EG und OG erneuert, inkl. Verteiler
Dachrinnen mit Kunststoff beschichtet
Schornsteinkopf saniert
Kelleraußentreppe saniert, neue verzinkte Brüstung
Aluminium Außenschornstein installiert und Kaminofen angeschlossen
Terrassenplatten neu verlegt
Balkonbelag und Brüstung saniert
neue Einbauküche und Bad/Gäste WC saniert

- 2011 Austausch der Heizungsanlage (Viessmann Brennwerttechnik)
- 2014 Dach gereinigt und versiegelt
- 2022 Duschbad im DG saniert
- 2022 Elektrik im Keller erneuert, Duschbereich und Ausgussbecken erneuert
- 2023 Aussenjalousien installiert

Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Rellingen mit ihren rund 15.000 Einwohnern liegt im unmittelbaren Einzugsgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg, im stark nachgefragten Speckgürtel Hamburgs. Der beschauliche Ort liegt in unmittelbarer Nähe zur Metropole Hamburg und bietet somit eine perfekte Kombination aus entschleunigtem Leben im Vorort und der Großstadt vor der Haustür. Ruhig und doch ideal angebunden mit kurzen Wegen ins Stadtleben.

Die Autobahn 23 sowie die Bahnhöfe in Pinneberg und Halstenbek sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung. Der Hamburger Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Rellingen ist in den letzten Jahren stark gewachsen und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Bekannt ist Rellingen auch durch seine beliebte spätbarocke Kirche, die auch gerne für Konzerte, Hochzeiten und Taufen gewählt wird. Alle Schulen sind mehrfach vertreten, so dass man eine sehr gute Auswahl aller Schulformen vorfindet. Kindergärten und Nachmittagsbetreuung sind ebenfalls vorhanden. Tennisclubs, Reitanlagen sowie einige Golfplätze sind mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortskern, der ca. 5 Autominuten entfernt ist. Das nahe gelegene Klinikum Pinneberg befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.
Rad- und Wanderwege laden zu vielfältigen Aktivitäten ein.

Objektnummer: 26106017 - 25462 Rellingen

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: 26106017 - 25462 Rellingen

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