Pinneberg

Charmante Dachgeschosswohnung im maisonetteähnlichen Wohnstil mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26106028



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88.16 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

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

Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26106028
Wohnfläche	ca. 88.16 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

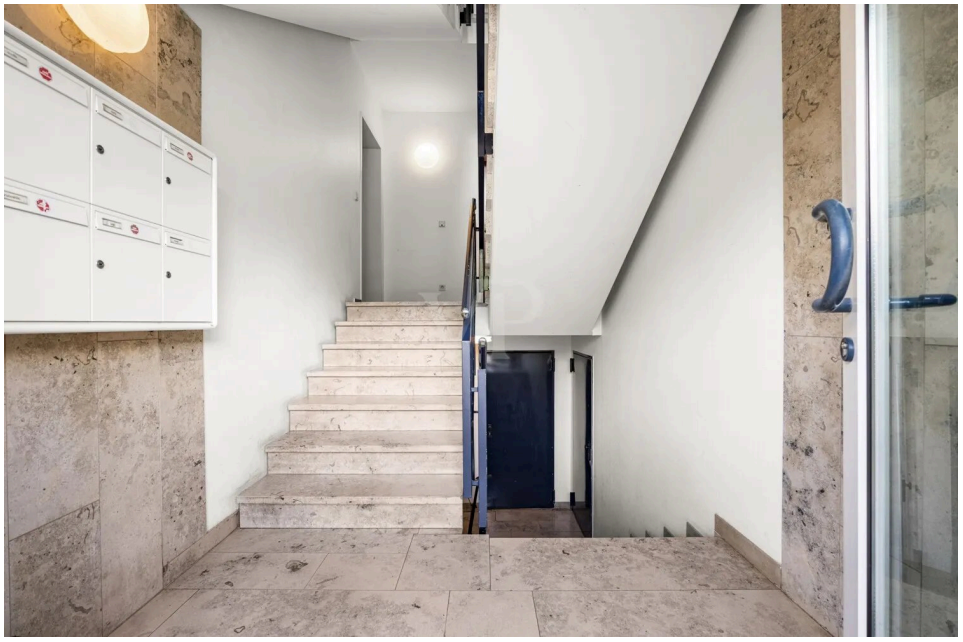
Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

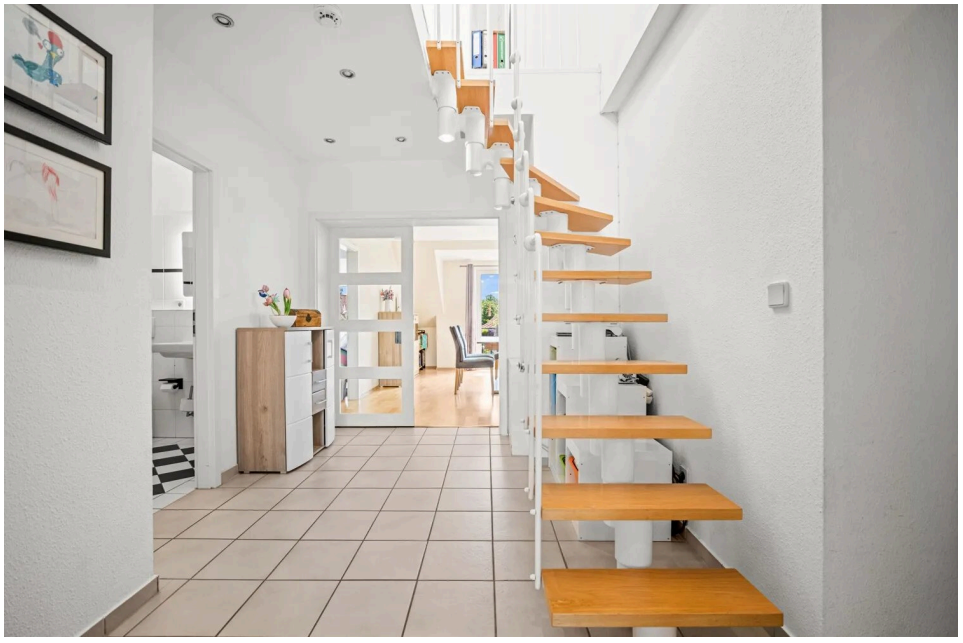
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie

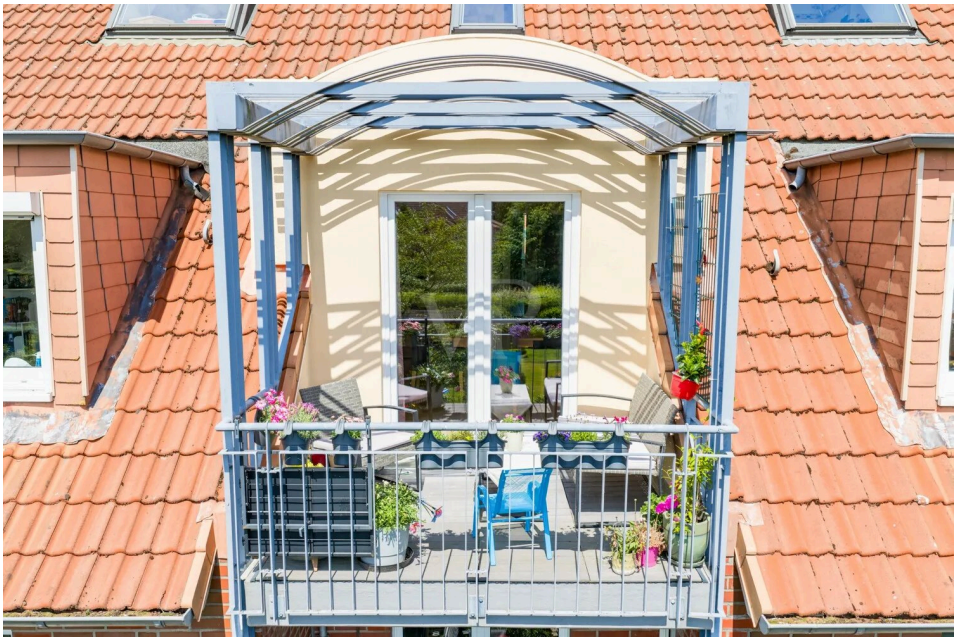




Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

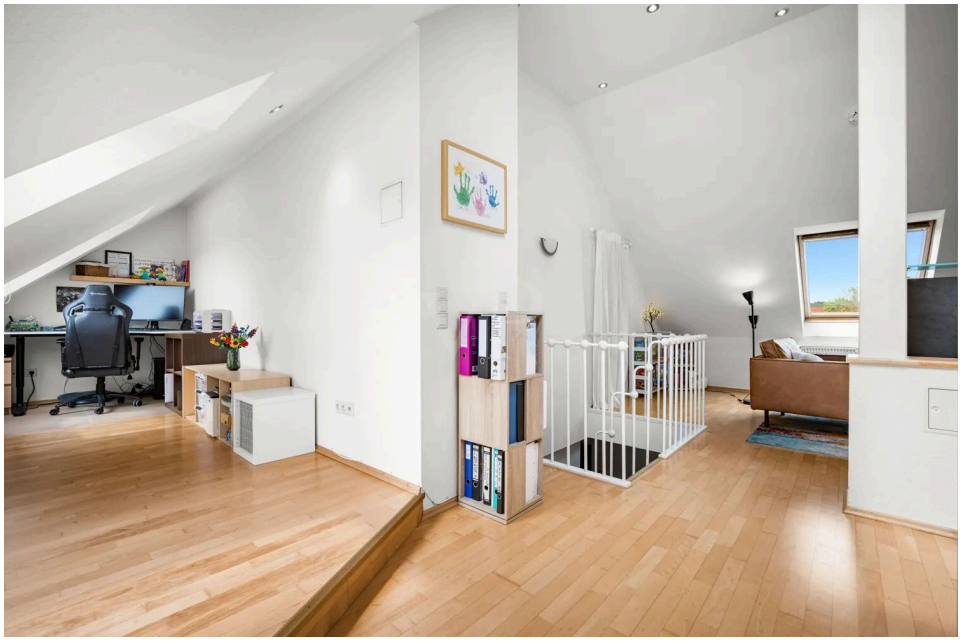
Die Immobilie





Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung in Pinneberg überzeugt mit einem großzügigen Platzangebot, vielseitig nutzbaren Räumen und einer attraktiven Wohnlage. Auf ca. 123 m² Wohn- und Nutzfläche verteilen sich vier Zimmer, ein sonniger Balkon sowie ein wohnlich ausgebauter Spitzboden mit eigenem Duschbad. Dadurch bietet die Wohnung deutlich mehr Raum, als die reine Wohnfläche auf den ersten Blick vermuten lässt. Das maisonetteähnliche Wohnkonzept sorgt dabei für eine besondere Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1991. Bereits beim Betreten vermittelt sie einen hellen und freundlichen Eindruck. Der großzügige Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnebene und verfügt über große Fensterflächen sowie einen direkten Zugang zum Balkon. Von hier eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne, der für eine angenehme und ruhige Atmosphäre sorgt.

Angrenzend befinden sich zwei derzeit als Kinderzimmer genutzte Räume. Diese wurden nachträglich durch die Abtrennung des ursprünglich großzügigen Wohnzimmers geschaffen und bieten heute zusätzlichen Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Bei Bedarf lässt sich der ursprüngliche Grundriss mit überschaubarem Aufwand wiederherstellen, sodass ein beeindruckender, offener Wohn- und Lebensbereich mit einer Fläche von nahezu 50 m² entsteht.

Die separate Einbauküche ist zweckmäßig ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne ergänzt die Wohnebene.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie in den wohnlich ausgebauten Spitzboden. Dieser verfügt über ein eigenes Duschbad und lässt sich entsprechend der individuellen Bedürfnisse vielseitig nutzen. Denkbar sind beispielsweise ein Homeoffice, ein Hobbyraum, ein Jugendbereich oder ein privater Rückzugsort.

Zur Ausstattung gehören Parkett- und Fliesenböden, Außenrollläden an den Schlafzimmern sowie maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer. Ein eigener Kellerraum mit Strom- und Lichtanschluss, ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum, ein zur Wohnung gehörender Stellplatz sowie ein gepflegter, gemeinschaftlich nutzbarer Garten mit integriertem Kinderspielplatz runden das Angebot ab und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Wohnanlage.

Die Wohnlage überzeugt durch die angenehme Kombination aus ruhigem Umfeld und guter Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof befinden sich in kurzer und gut erreichbarer Entfernung. Für Erholung und Freizeit

bieten die zahlreichen Grünflächen und vielfältigen Angebote in der Umgebung ideale Möglichkeiten. Auch die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und unkompliziert erreichbar.

Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein durchdachtes Raumangebot, zusätzliche Nutzfläche und eine gute Verkehrsanbindung legen.

Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Ausstattung und Details

- wohnlich ausgebauter Spitzboden / Nutzfläche mit Duschbad
- Außenrollläden an den Schlafzimmern
- Einbauküche
- maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer
- Balkon
- Kellerraum mit Licht/Strom
- gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller
- gemeinschaftlicher Fahrradraum im Keller
- Stellplatz

Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

Alles zum Standort

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 Fahlt. 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.

Objektnummer: 26106028 - 25421 Pinneberg

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: 26106028 - 25421 Pinneberg

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