

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pinneberg

### Einfamilienhaus in Top-Lage in Pinneberg mit Potential und Charme



Objekt-Nr. **OM-273467**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **399.900 €**

Ansprechpartner:  
Christian Golla

25421 Pinneberg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	418,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	102,42 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Grundstück in beliebter Lage Pinnebergs, im Quellental, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit 3 ganzen und 3 halben Zimmern, umgeben von einem Garten.

Ein Haus, um das man herumlaufen kann - ohne Nachbarn, mit denen man sich eine Wand teilt.

Im Erdgeschoss finden sich 2 ganze und 2 halbe Zimmer, von denen das Esszimmer ein Durchgangszimmer mit Terrassentür zum Garten ist. Küche und Duschbad komplettieren die Ebene.

Die 1,5 Zimmer im Dachgeschoss wurden durch eine Küchenzeile aufgewertet und bilden zusammen mit dem Vollbad im Dachgeschoss eine Einheit, die zur Zeit als Single-Studio genutzt wird.

Im Keller, der auch über einen eigenen Zugang vom Hof aus erreichbar ist, befinden sich die Heizung und genug Platz für Wasch- und Trockenmaschinen und Aufbewahrung sowie ein Hobbyraum.

Üppiges Grün macht den Garten zu einem Ort zum Wohlfühlen.

Vom Auto-Stellplatz für bis zu drei Autos, der sich direkt am Objekt befindet, können Sie Ihre Wocheneinkäufe entspannt nach Hause tragen.

Ein Schuppen direkt vorm Haus bietet Platz für mehrere Fahrräder und Gartengeräte. Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet.

## Ausstattung

Das Gebäude ist ein altes Haus mit Holzdielen, Charme und Potential, das mit entsprechender Zuwendung zu einem Schmuckstück werden kann. Investitionen in Erneuerung oder Renovierung mit Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs des Hauses sind nötig.

Alternativ wäre das voll erschlossene Grundstück mit seiner attraktiven Lage und seiner umfangreichen Bebaubarkeit lt. Bebauungsplan auch mit einer oder mehreren Wohneinheiten bei einer Grundflächenzahl von 0,4 mit 2 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von max. 10 Metern bebaubar.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer.

Alle Angaben freibleibend.

## Lage

Top-Lage:

Der Regional- und S-Bahnhof Pinneberg mit hervorragenden Verbindungen nach Hamburg in rund 1 km Entfernung ist mit dem Rad in ca. 6 Minuten, zu Fuss in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Noch dichter liegen das Einkaufszentrum Quellental, Restaurants, Fachgeschäfte, ein Lebensmittelmarkt mit DHL/Postservice, ein Discounter, Imbisse, Drogeriemarkt, Modegeschäft, Bäcker, medizinische Praxen, Friseure, Apotheken, Reinigung, Eiscafé und ein Kindergarten. Außerdem gibt es Schulen, Grün-, Sport- und Parkanlagen, ein Fitnessstudio sowie eine Bar und weitere Restaurants und Geschäfte in Laufweite.

Rund 1 km südlich laden grüne Wiesenwege zu ausgedehnten Jogging- oder Spazierrunden ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	315,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



EG Küche vom Flur



EG Küche vom Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer zum Esszimmer



EG Wohnzimmer

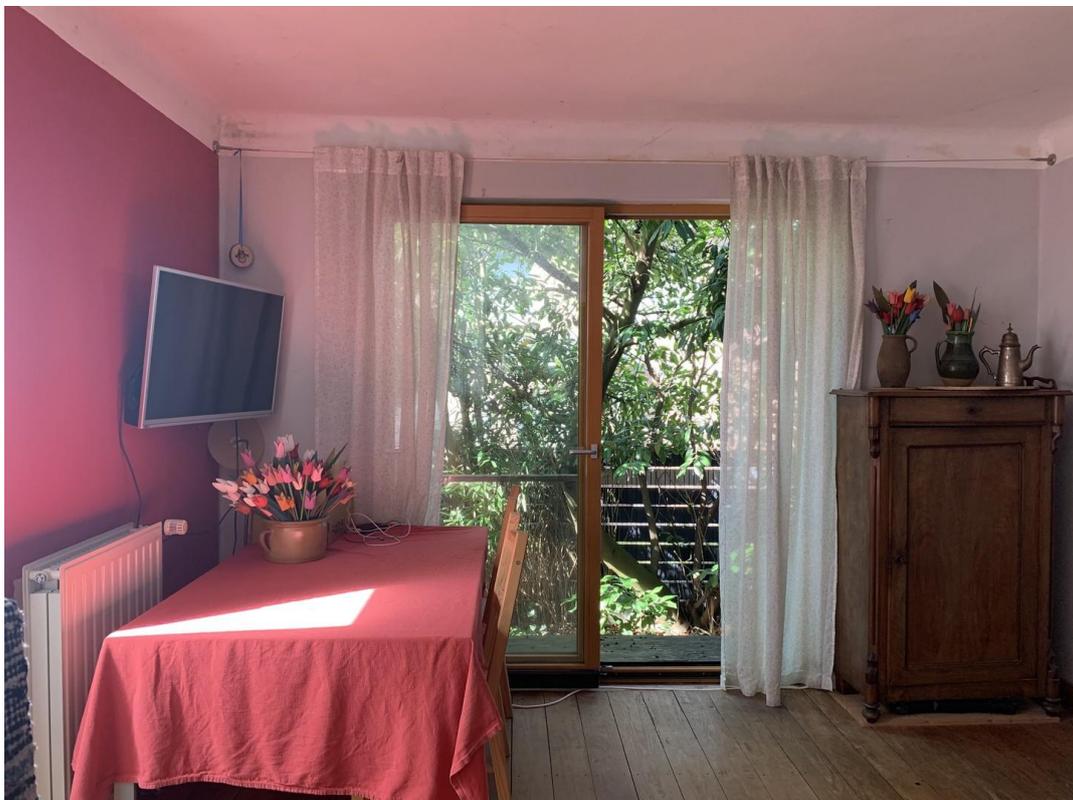
# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer mit Terrassentür

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer 5 Stufen z. Anbau



EG 5 Stufen zum Anbau

# Exposé - Galerie



EG Duschbad



EG Bad zum "Kinderflur"

# Exposé - Galerie



EG "Kinderflur"



EG Treppe nach oben

# Exposé - Galerie



EG Flur zur Küche



EG Flur zur Haustür

# Exposé - Galerie



OG Halbes Zimmer mit Küchenzei



OG Wohn/Schlafzimmer



OG Küchenzeile

# Exposé - Galerie



OG Küchenzeile



OG Wohn/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

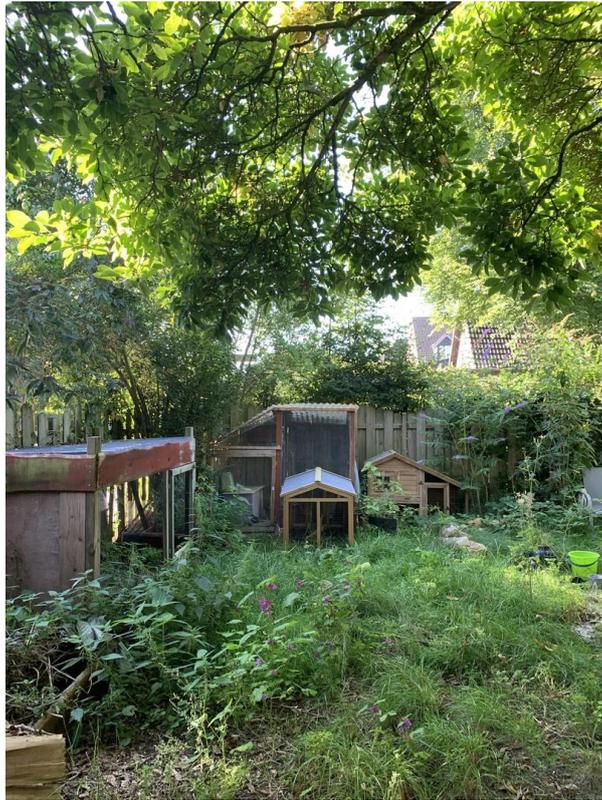


OG Bad

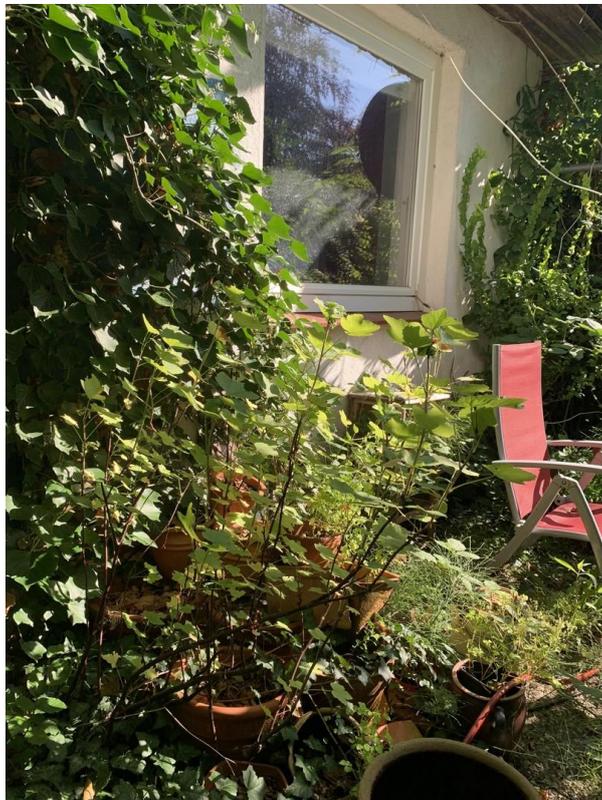


Garten (Ostseite)

# Exposé - Galerie



Garten (Ostseite)



Sonnenplatz (Südseite)

# Exposé - Galerie



Magnolie



Garten (Westseite)

# Exposé - Galerie

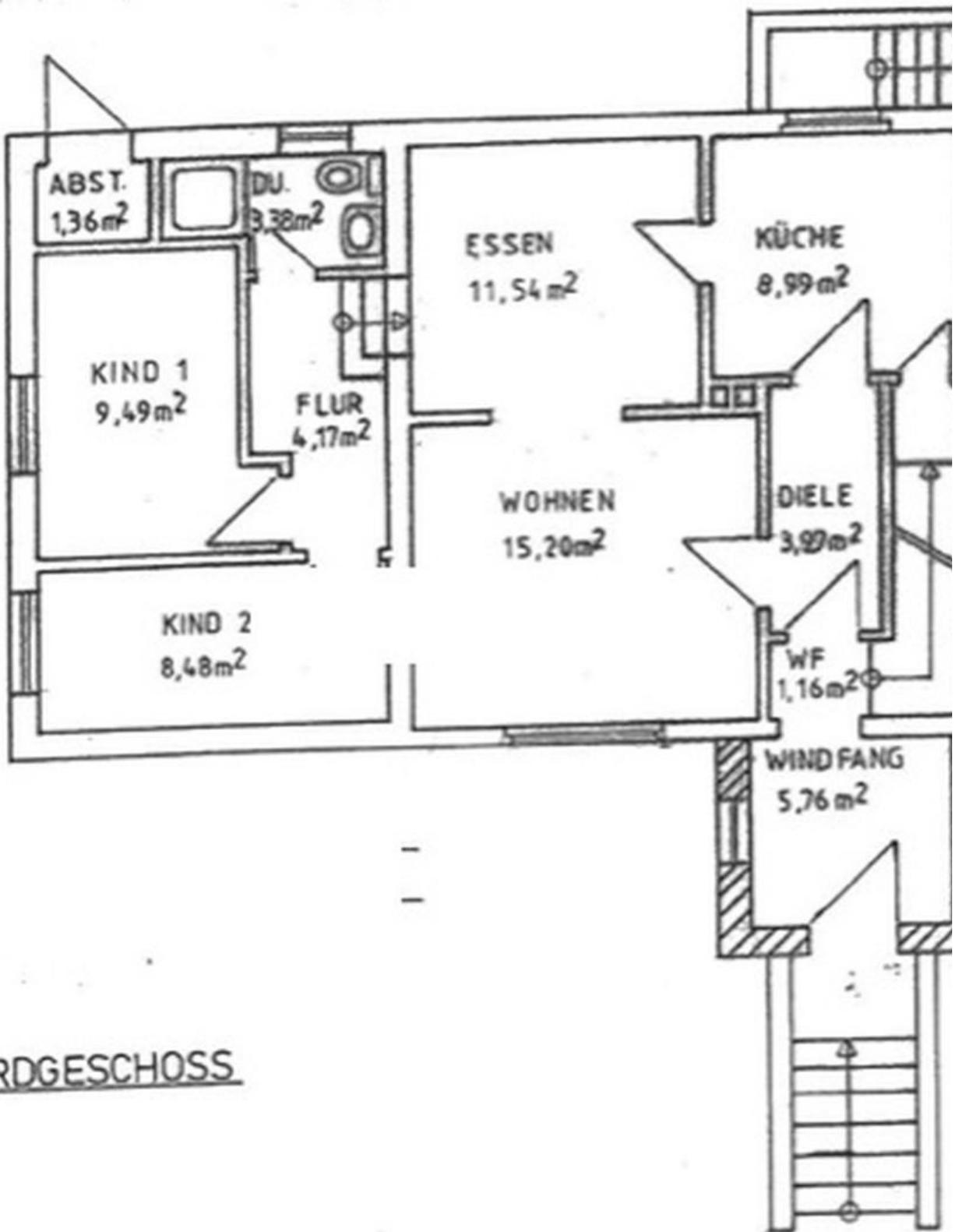


Hauseingang, Hof, Stellplätze



Eingang, Fahrradschuppen

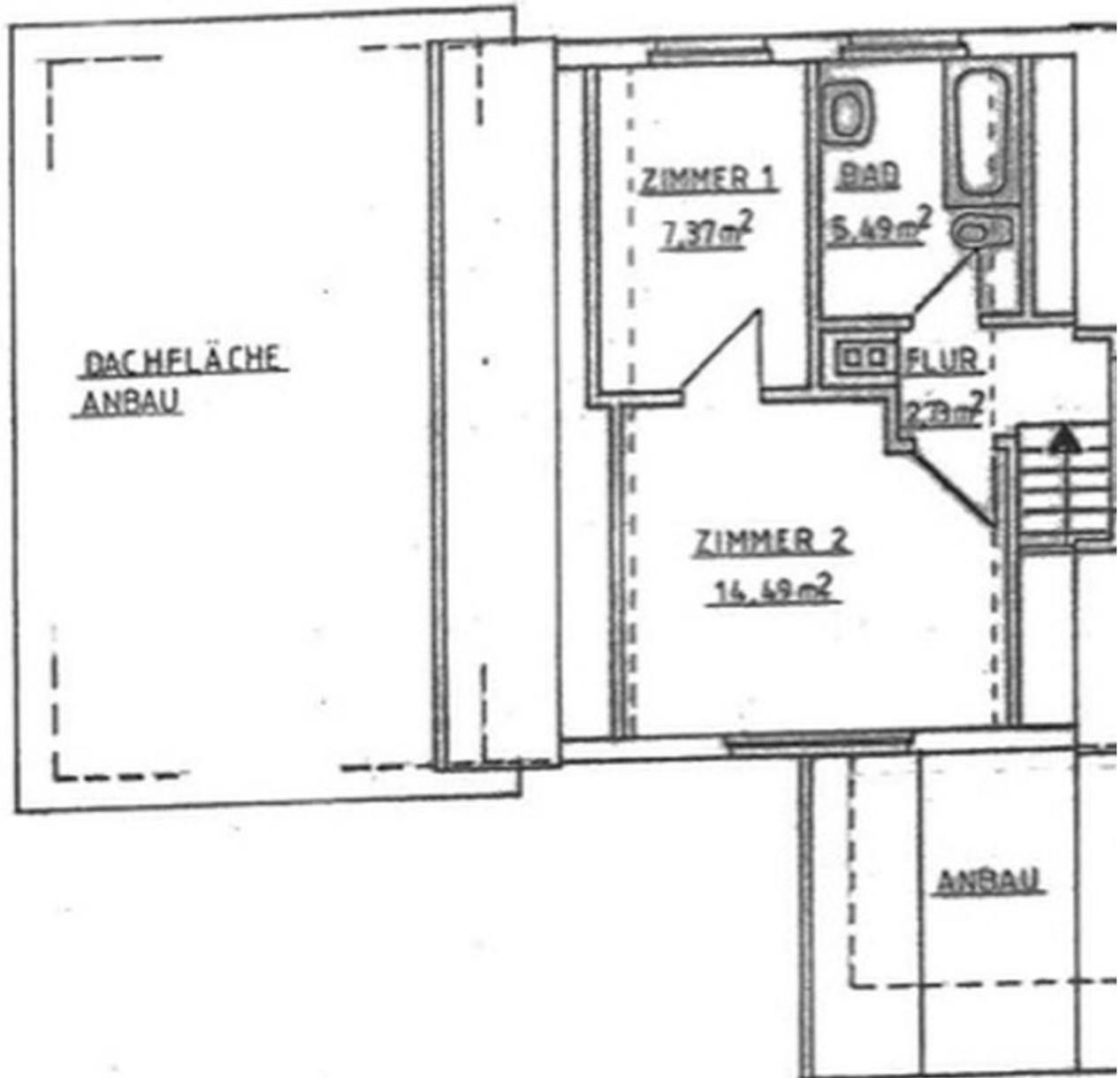
# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

EG Grundriss

# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

OG Grundriss