

# Exposé

## Wohnung in Pinneberg

### Gemütliche 1,5-Zimmerwohnung mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-275061

#### Wohnung

Verkauf: **159.000 €**

Grenzdamm 6  
25421 Pinneberg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	253 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1,5 Zimmer Wohnung mit offener Küche und Vollbad liegt in einer modernisierten Wohnanlage und kann sofort bezogen werden. Sie wird frei übergeben. Der Grundriss ist praktisch geschnitten: Der Wohnbereich wirkt durch die offene Küche angenehm großzügig, große Fenster bringen viel Tageslicht rein. Der Schlafbereich ist sinnvoll abgetrennt und bietet Ruhe.

In den letzten Jahren wurde sowohl am Gemeinschaftseigentum als auch in der Wohnung viel gemacht, sodass hier kein Renovierungsstau besteht.

Modernisierungen im Überblick

Wohnanlage

2019 umfassende Renovierung mit erneuerten Balkonen und modernisierter Fassade

2021 Teilerneuerung der Wasserleitungen im Haus

2023 Erneuerung des Fahrstuhls, Treppenhaus gestrichen

Wohnung

2003 Sanierung: Fenster erneuert, Bad modernisiert, Elektrik erneuert, Heizkörper getauscht

2021 neue Einbauküche von Schüller mit Bosch Elektrogeräten

2026 neue Bodenbeläge und neue Innentüren

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die 253,00 Hausgeld setzen sich zusammen aus:

115,00€ auf einen Mieter umlagefähige Betriebskosten

24,00€ nicht umlagefähige Betriebskosten

114,00€ Instandhaltungsrücklage

Heizkosten sind in den Betriebskosten nicht enthalten und werden vom Bewohner direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

## Lage

Die Wohnung liegt in Pinneberg, Grenzdamm 6, in guter Nähe zum Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und vieles für den Alltag sind schnell erreichbar. Praktisch ist auch die Anbindung: Bahnhof und Autobahn liegen nur wenige Minuten entfernt, Hamburg ist damit bequem erreichbar, ideal für Pendler.

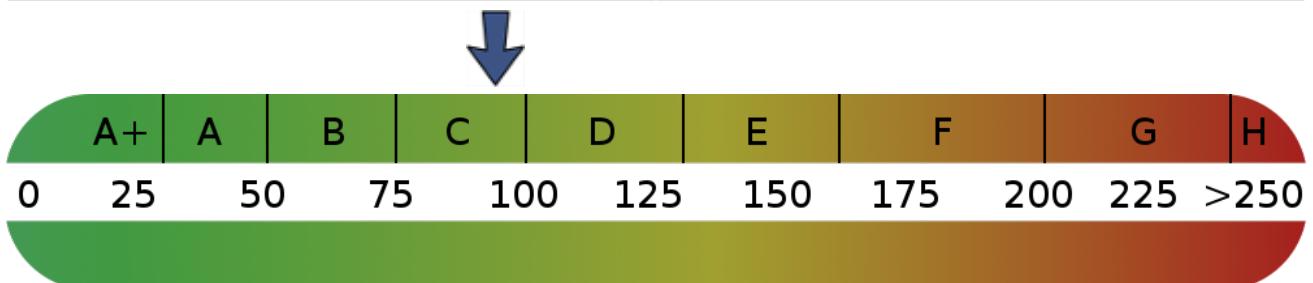
Gleichzeitig gibt es in der Umgebung viel Grün, perfekt für eine Runde zu Fuß oder mit dem Rad. Kitas und Schulen sind ebenfalls in der Nähe. Insgesamt eine Lage, die Alltag und gute Anbindung mit einer ruhigen Wohnatmosphäre verbindet.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

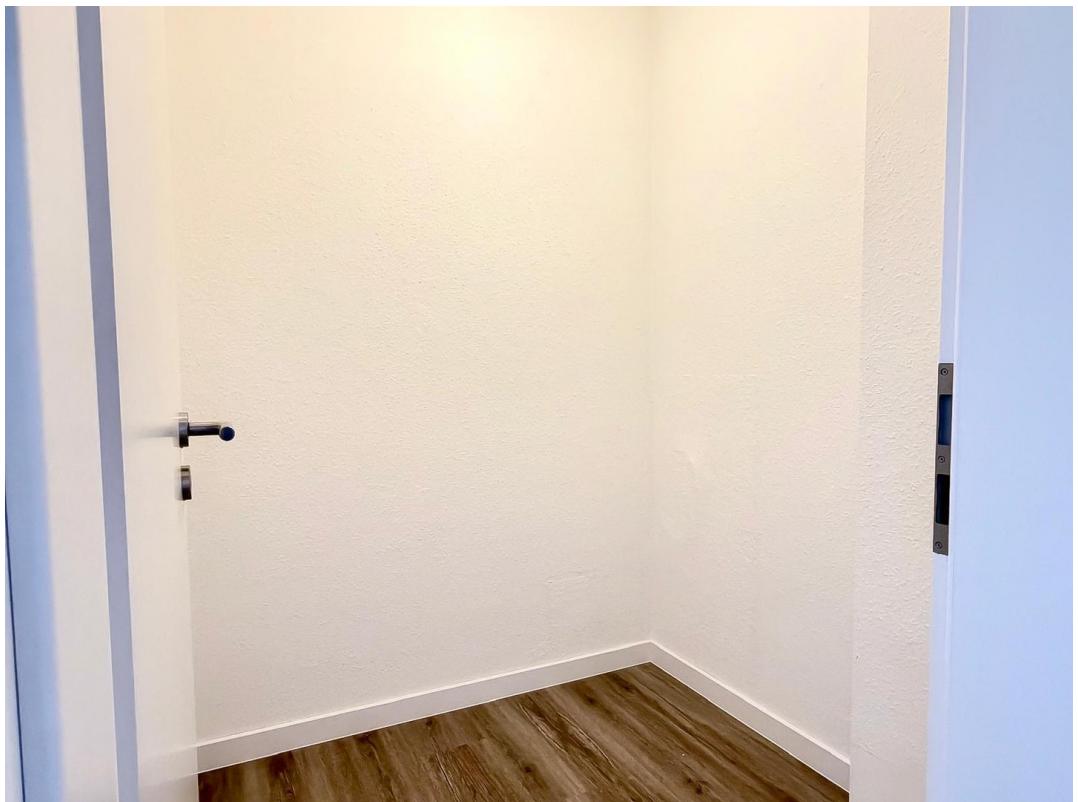


Schlafzimmer

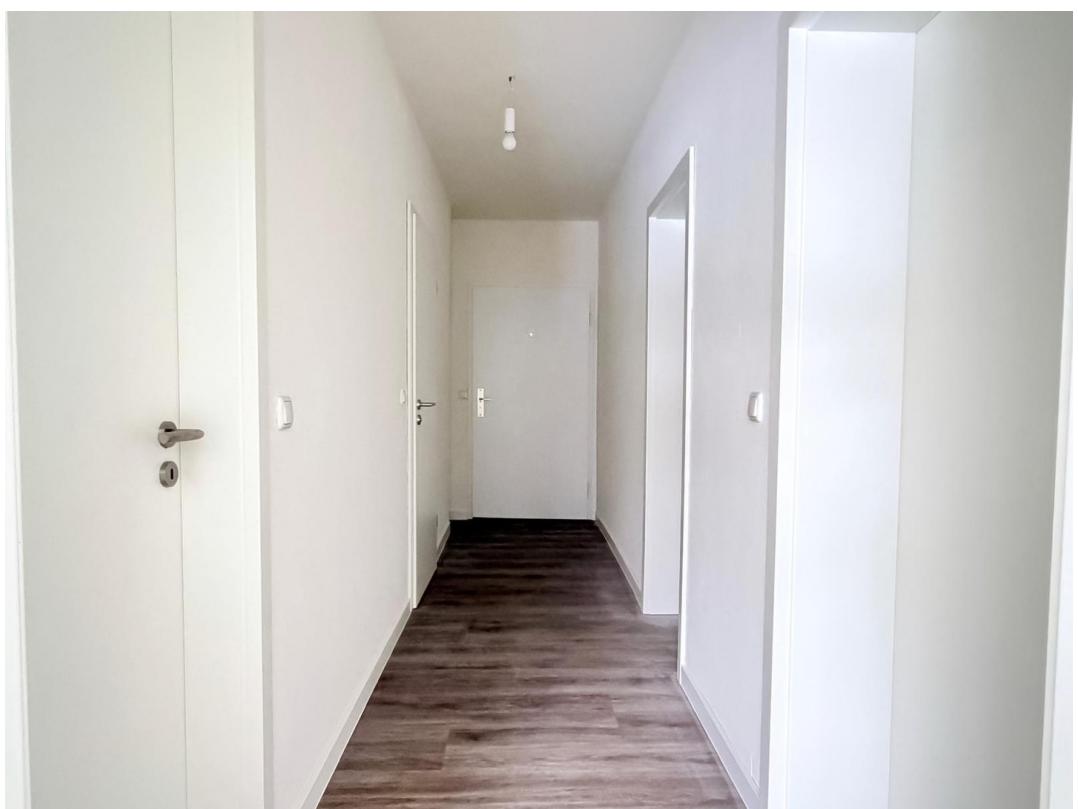


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

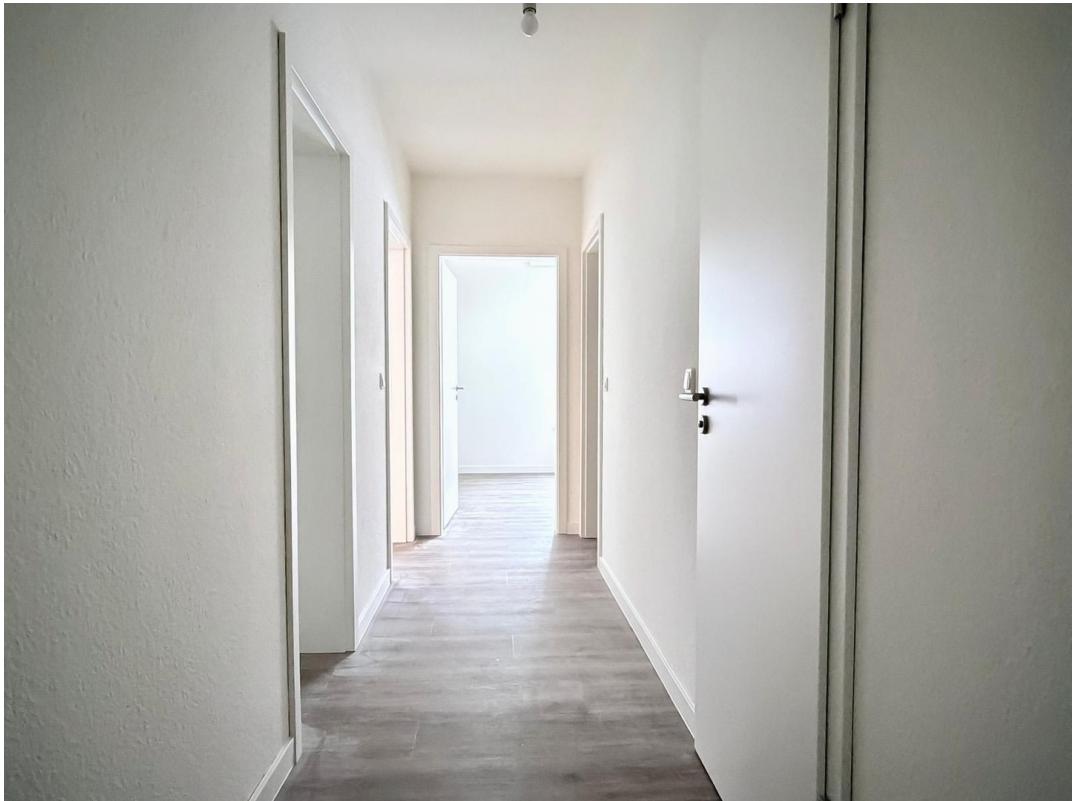


Abstellraum



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



## Badezimmer



## Sicherungskasten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss