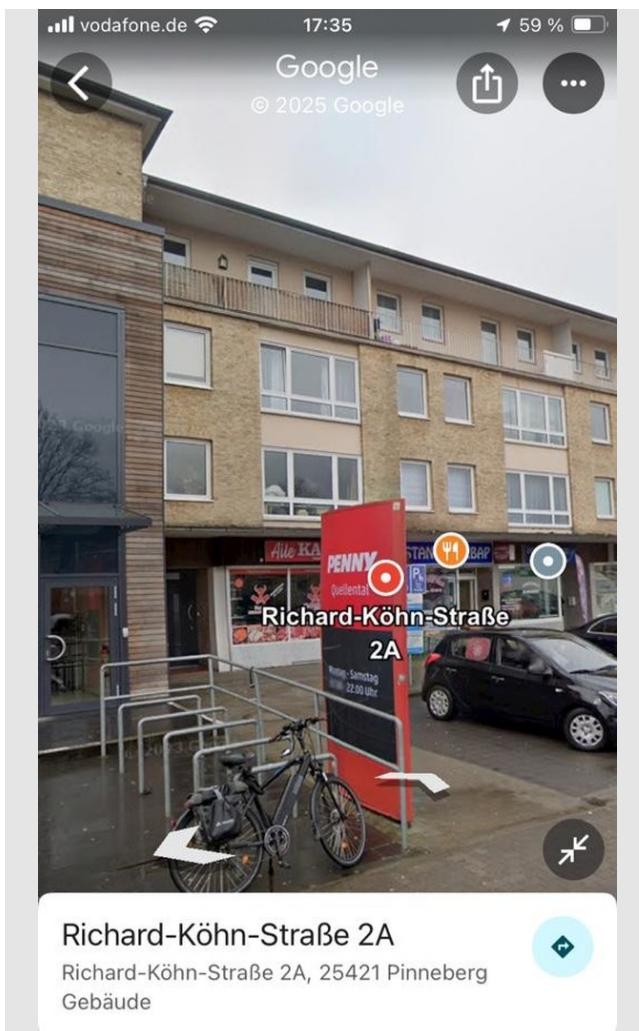


Exposé

Wohnung in Pinneberg

**Wohnung Richard Köhn Str. 2 a, 25421 Pinneberg, frei ab
01.01.2026**



Objekt-Nr. OM-414186

Wohnung

Vermietung: **500 € + NK**

Ansprechpartner:
Ellen Brügmann

25421 Pinneberg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	160 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gepflegte Wohn- und Geschäftsliegenschaft in zentraler Lage von Pinneberg, Richard-Köhn-Straße 2a. Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über gewerbliche Nutzungseinheiten, während die oberen Etagen als Wohnraum genutzt werden. Der Gesamteindruck ist solide und funktional, mit klarer Trennung von Wohnen und Gewerbe.

Die angebotene Wohnung befindet sich im obersten Geschoss des Gebäudes, ganz links gelegen, wie auf dem beigelegten Foto ersichtlich. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 50 m² und ist funktional geschnitten. Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, von denen einer vom Wohnzimmer und der zweite von der Küche aus zugänglich ist. Dadurch entsteht eine gute Belichtung sowie ein zusätzlicher Nutz- und Aufenthaltswert.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 500,00 €, die Nebenkosten belaufen sich auf 160,00 €. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz auf der Rückseite des Gebäudes im Innenhof, was in dieser Lage einen klaren Mehrwert darstellt.

Im Kellergeschoss steht ein Gemeinschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich in der Wohnung selbst eine Waschmaschine, die vom Vermieter übernommen wurde.

Die Beheizung erfolgt über eine neue Gastherme, die im Jahr 2024 installiert wurde. Infolge des Thermentauschs sind voraussichtlich Malerarbeiten sowie kleinere Ausbesserungsarbeiten, insbesondere im Küchenbereich, sinnvoll, um die Wohnung optisch und technisch in einen einwandfreien Zustand zu versetzen.

Ein Übergabetermin ist für die Woche ab dem 15.12.2025 vorgesehen. Im Rahmen dieses Termins wird der konkrete Maßnahmenumfang final festgelegt. Eine Ausführung der erforderlichen Arbeiten durch ein Fachunternehmen ist vorgesehen; hierzu erfolgt eine gesonderte Abstimmung.

Insgesamt handelt es sich um eine gut vermietbare Wohnung mit solider Ausstattung, funktionalem Grundriss und attraktiven Zusatzmerkmalen in gefragter innerstädtischer Lage von Pinneberg.

Ausstattung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gepflegte Wohn- und Geschäftsliegenschaft in zentraler Lage von Pinneberg, Richard-Köhn-Straße 2a. Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über gewerbliche Nutzungseinheiten, während die oberen Etagen als Wohnraum genutzt werden. Der Gesamteindruck ist solide und funktional, mit klarer Trennung von Wohnen und Gewerbe.

Die angebotene Wohnung befindet sich im obersten Geschoss des Gebäudes, ganz links gelegen, wie auf dem beigelegten Foto ersichtlich. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 50 m² und ist funktional geschnitten. Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, von denen einer vom Wohnzimmer und der zweite von der Küche aus zugänglich ist. Dadurch entsteht eine gute Belichtung sowie ein zusätzlicher Nutz- und Aufenthaltswert.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 500,00 €, die Nebenkosten belaufen sich auf 160,00 €. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz auf der Rückseite des Gebäudes im Innenhof, was in dieser Lage einen klaren Mehrwert darstellt.

Im Kellergeschoss steht ein Gemeinschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich in der Wohnung selbst eine Waschmaschine, die vom Vermieter übernommen wurde.

Die Beheizung erfolgt über eine neue Gastherme, die im Jahr 2024 installiert wurde. Infolge des Thermentauschs sind voraussichtlich Malerarbeiten sowie kleinere Ausbesserungsarbeiten, insbesondere im Küchenbereich, sinnvoll, um die Wohnung optisch und technisch in einen einwandfreien Zustand zu versetzen.

Ein Übergabetermin ist für die Woche ab dem 15.12.2025 vorgesehen. Im Rahmen dieses Termins wird der konkrete Maßnahmenumfang final festgelegt. Eine Ausführung der

erforderlichen Arbeiten durch ein Fachunternehmen ist vorgesehen; hierzu erfolgt eine gesonderte Abstimmung.

Insgesamt handelt es sich um eine gut vermietbare Wohnung mit solider Ausstattung, funktionalem Grundriss und attraktiven Zusatzmerkmalen in gefragter innerstädtischer Lage von Pinneberg.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Das Objekt befindet sich in der Richard-Köhn-Straße 2a in 25421 Pinneberg, einer etablierten Wohn- und Mischlage im südlichen Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit ergänzender kleinteiliger Gewerbenutzung und zeichnet sich durch eine ruhige, zugleich funktional angebundene Struktur aus.

Pinneberg ist Teil der Metropolregion Hamburg und profitiert unmittelbar von der Nähe zur Hansestadt. Die Hamburger Stadtgrenze ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist über die nahegelegenen Bundesstraßen B431 sowie die Autobahn A23 sehr gut, wodurch sowohl Hamburg als auch das Umland zügig erreichbar sind.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Busverbindungen sowie den S-Bahnhof Pinneberg gewährleistet, der eine direkte Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum bietet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in kurzer Distanz und unterstreichen die gute Mikrolage.

Infrastruktur:

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