

# Exposé

## Villa in Pinneberg

### Wunderschöne Neubau Toskana Villa



Objekt-Nr. OM-472679

#### Villa

Vermietung: **2.550 € + NK**

Thesdorfer Weg 115  
25421 Pinneberg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                       |                |                   |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| Baujahr           | 2023                  | Mietsicherheit | 7.920 €           |
| Grundstücksfläche | 350,00 m <sup>2</sup> | Übernahme      | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 2                     | Zustand        | Neuwertig         |
| Zimmer            | 6,00                  | Schlafzimmer   | 5                 |
| Wohnfläche        | 140,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1                 |
| Energieträger     | Gas                   | Stellplätze    | 2                 |
| Nebenkosten       | 80 €                  | Heizung        | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein erstklassige Adresse für sich zum wohnen? Dann erwartet sie diese attraktive 6-Zimmer Toskana Villa neu gebaut. Diese befindet sich in einem gepflegten und sehr ruhigen Teil von Pinneberg. Die Räumlichkeiten überzeugen durch eine interessante Innenarchitektur. Das Haus ist ausgestattet mit Laminat und einer hochwertigen Einbauküche. Die wunderschöne Doppelhaushälfte bietet ein Vollbad im 1. OG, sowie ein Gäste WC im Erdgeschoss. Ebenfalls bietet die wunderschöne Villa mit ihrem speziellen Baustil eine Terrasse und ein voll ausgedielten Dachboden als Stau- und Lagerraum.

Ein bis zwei PKW Stellplätze direkt am Haus kann man ebenfalls dazu mieten.

Nettokaltmiete: 2550,00€

Betriebskostenvorauszahlung: 80,00€

Stellplatzkosten: 90,00€

Gesamtnettokaltmiete: 2720,00€

Gas/Wasser und Strom werden direkt über die Versorger abgerechnet.

## Ausstattung

Nicht nur der wunderschöne und besondere Baustil der Toskana Villa sind auf den ersten Blick ein absolutes Highlight. Die helle und freundliche Einbauküche mit Kochinsel und viel Platz zum Kochen und backen im wunderschönen großen Wohn- und Essbereich lädt zu gemeinsamen Zeit verbringen ein.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Toskana Villa ist zentral gelegen. Mit ein paar Gehminuten erreicht man die öffentlichen Verkehrsmittel, sowie den Zentrumskern von Pinneberg/Quellental.

In unmittelbarer Nähe befinden sich etliche Lebensmittelgeschäft, Restaurants, Eisdielen, Drogeriemärkte, Apotheken und vieles mehr.

Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im näheren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 48,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020

---

Gültig bis: **13.11.2033**      Registrierungsnummer: SH-2023-004809137 1

---

| Gebäude   |  |
|---|--|
| Gebäudetyp  | Doppelhaushälfte links   |
| Adresse   | Theodor-Weig-Weg 115<br>25421 Flimzig  |
| Gebäudeteil <sup>1</sup>  | Doppelhaushälfte links   |
| Baujahr Gebäude <sup>1</sup>                                    | 2023   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1, 4</sup>                           | 2023   |
| Anzahl der Wohnungen  | 1  |
| Gebäudeheizfläche (A <sub>H</sub> )                             | 152,0 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>1</sup> Erdgas E     |  |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser Erdgas E, Solarthermie |  |
| Erneuerbare Energien  | Art: Solarthermie      Verwendung: Trinkwassererwärmung  |
| Art der Lüftung <sup>2</sup>                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung <sup>2</sup>                                    | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gebläse-Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>3</sup>                  | Anzahl: 0      Nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                     | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Haupting)<br><input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf      (Änderung / Erweiterung)              |

---

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudeheizfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erfüllungsenergie – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:       Eigentümer       Aussteller


Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

---

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

---

|  |  |
|--|--|
| Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)<br><br>Stefan Meit Ingebor-GmbH<br>Zum Autorifer See 1<br>44762 Bielefeld | Unterschrift des Ausstellers<br><br>Ausstellungsdatum 14.11.2023 |
|--|--|

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> nicht anzuwenden möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeuger-Brüder ein Übergabedatum  
<sup>5</sup> bei Wärmeerzeuger-Brüder ein Übergabedatum  
<sup>6</sup> Wohnanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



