

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Pinneberg

**\*\*RESERVIERT\*\* Familienfreundliche Doppelhaushälfte  
mit schönem Garten in Pinneberg**



Objekt-Nr. OM-306261

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Wieland

Rudolf-Kinau-Str. 34  
25421 Pinneberg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pinneberg! Diese attraktive, im Jahr 1987 erbaute Doppelhaushälfte bietet viel Platz auf einer durchdacht aufgeteilten Fläche in ruhiger Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup>, ergänzt durch ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auf einem 280 m<sup>2</sup> großen Grundstück, ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die viel Raum benötigen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Windfang, der in das helle Esszimmer, samt großzügiger angeschlossener Einbauküche, übergeht. Das angrenzende Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur großen Terrasse und dem etwa 80 m<sup>2</sup> großen, Garten. Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss noch über ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss beherbergt das Familienbadezimmer mit Dusche und Badewanne sowie das Elternschlafzimmer und ein großes Kinderschlafzimmer. Der ausgebauter Dachboden ist ein besonderes Highlight dieser Immobilie. Mit ca. 22 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche, einer Abstellkammer, und einem großen Panoramafenster ausgestattet, eignet sich dieser Raum ideal als Büro, Spielzimmer oder weiterer Schlafbereich.

Im ca. 55m<sup>2</sup> großen Keller finden Sie neben Lager- und Hobbyraum (beheizt) eine praktische Werkstatt, eine Waschküche sowie den Heizungsraum. Die 2013 modernisierte Heizungsanlage sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung sowie für reduzierte Nebenkosten.

Auch der Außenbereich dieser Doppelhaushälfte lässt keine Wünsche offen. Die große Terrasse mit Markise ist ideal für entspannte Sommerabende und Grillpartys. Der gepflegte Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen und für Gartenliebhaber zur Gestaltung ihrer grünen Oase. Eine Mauer, ein Zaun und eine Hecke sorgen für Privatsphäre und Sicherheit. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zur Straße durch eine Öffnung in der Begrenzung. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse, was nicht nur für ein angenehmes Wohnklima sorgt, sondern auch eine sichere Umgebung für spielende Kinder bietet. Eine Garage an der Seite des Hauses bietet Platz für einen PKW, und zusätzlichen Stauraum. Vor der Garage befindet sich ein Stellplatz. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles und zuverlässiges Internet, ideal für modernes Wohnen und Arbeiten.

Im Obergeschoß wird eine effektive Wärmedämmung durch den Einsatz von Rigips- oder Fermacellplatten und einer Glaswolle-Isolierung gewährleistet, die den strengen Anforderungen zur Wärmedämmung entspricht. Auch die Innenputzarbeiten mit Kalkmörtel und Streichputz tragen maßgeblich zur Energieeffizienz des Gebäudes bei.

Bitte beachten Sie, dass die derzeitige Energieklasse auf F eingestuft ist. Diese Bewertung basiert auf dem bisherigen Heizverhalten der vorherigen Bewohnerin, welche aus gesundheitlichen Gründen überdurchschnittlich viel geheizt hat. Diese Umstände bieten jedoch eine hervorragende Gelegenheit zur Optimierung der Energiebilanz. Allein durch eine Anpassung des Heizverhaltens auf normales Niveau kann die Energieklasse deutlich verbessert werden.

Das Haus bietet somit nicht nur ein angenehmes Wohnklima, sondern auch Potenzial für niedrige Energiekosten und eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen. Gerne erläutere ich Ihnen alle weiteren baulichen Aspekte zum Gebäude in einem persönlichen Gespräch.

## Ausstattung

INNEN:

Heizung: Gasbrennwert

Dachboden: ca. 22m<sup>2</sup>, voll ausgebaut, mit Panoramafenster

Fenster: Isolierglas

Bodenbeläge: Teppich, Fliesen

Bad: 1 großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Gäste WC im EG

Stellfläche: ca. 55m<sup>2</sup> Keller

Internet: Glasfaser

AUßEN:

Schöner Garten, ca. 80m<sup>2</sup> groß mit viel grünem Sichtschutz

Terrasse mit Markise

Parken: 1 Garage und davor 1 Stellplatz

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Lage in Pinneberg bietet alles, was das Herz begehrt. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, die eine sichere Umgebung für spielende Kinder bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu erreichen. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es Ihnen, auch ohne Auto mobil zu sein. Zudem ist die Autobahn A23 nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an Hamburg und die umliegenden Regionen gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten:

- ein REWE ist circa 350 m entfernt
- Weitere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Bäckereien, Drogerien, etc.: in einem Radius von 1,5 km

Ärztliche Versorgung:

- Nächste Hausarztpraxis: 550 m entfernt
- Viele weitere Arztpraxen: in einem 1,5 km Radius
- Regio Klinikum Pinneberg: etwa 2 km entfernt

Bildungseinrichtungen:

- Nächster Kindergarten: ca. 250 m entfernt
- Fünf weitere Kindergärten: im Umkreis von 1,5 km
- Nächste Grundschule: ca. 950 m entfernt
- Diverse weitere Grund- und weiterführende Schulen: im Umkreis von 2 km

Anbindung:

- Gute Erreichbarkeit der Metropole Hamburg: über nahegelegene A23
- Die nächste Bushaltestelle ist nur 350 Meter vom Haus entfernt
- Der Bahnhof ist nur 700m vom Haus entfernt

Freizeitmöglichkeiten:

- Malerische Landschaft rund um Pinneberg
- Generelle Nähe zur Elbe, Forst Klövensteen und zum Naturschutzgebiet Haseldorfer Binnenelbe: ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und Naturerkundungen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Gartenansicht auf das Haus

# Exposé - Galerie



Garage am Haus



sichtgeschützter Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenzugang



Wohnzimmer mit Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Flur im 1.OG



Schlafzimmer 1 im 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im 1.OG



Schlafzimmer 2 im 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 im 1.OG



Badezimmer im 1.OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer im 1.OG



Ausgebauter Dachspitz

# Exposé - Galerie



Ausgebauter Dachspitz



Hobbyraum im Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



DG



KG

# Exposé - Grundrisse



EG



OG



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

