

Exposé

Wohnung in Pinneberg

sanierte, zentral gelegene Wohnung - Eigennutzung oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-310914

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Bub

Berliner Strasse 74
25421 Pinneberg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	144 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich im Hamburger Speckgürtel in Pinneberg. Die Wohnung ist in einem Wohngebiet ruhig, aber dennoch zentral gelegen.

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung wurde umfangreich saniert und wartet auf einen neuen Eigentümer. Egal ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage - diese Wohnung ist für jede Nutzung perfekt!

Insgesamt besteht die Wohnanlage aus 53 Einheiten, welche sich jedoch auf mehrere Häuser verteilen. Durch die einzelnen Hauseingänge zu den Wohneinheiten wirkt die Anlage insgesamt ruhig. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden laufend durchgeführt.

Das Hausgeld beträgt € 144,00 wovon € 64,- nicht umlagefähig sind.

Durch den Fernwärmeanschluss ist das Gebäude vorerst nicht durch das Gebäudeenergiegesetz betroffen!

Die Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Es kann von einer monatlichen Kaltmiete i.H.v. EUR 1.000,00 - EUR 1.200,00 ausgegangen werden. Diese Einschätzung beruht auf der aktuellen Marktentwicklung und unserer Erfahrung.

Ausstattung

Die 3-Zimmer-Wohnung wurde umfangreich saniert und gerade erst fertiggestellt. Die hier angebotene Wohnung besteht aus einem hellen Wohnbereich, zwei Schlafzimmern sowie einem modernen, gut ausgestatteten Badezimmer und einer individuellen Küche.

Es wurde durchgehend -außer im Badezimmer- der gleiche Vinylfußboden gewählt.

Der Wohnbereich ist hell und freundlich, der Balkon mit Blick ins Grüne lädt zum Erholen ein.

Die Einbauküche -mit viel Stauraum und Platz für eine Waschmaschine- wurde individuell angefertigt und lässt keine Wünsche offen.

Das Badezimmer ist modern und der Duschbereich mit Regendusche großzügig gestaltet.

Das Schlafzimmer und das weitere Zimmer haben einen guten Schnitt und eine sehr angenehme Größe, sodass eine Nutzung als Kinderzimmer oder Büro/ Gästezimmer optimal sind.

Ein kleiner Abstellraum sorgt für zusätzliche Ablagemöglichkeiten und bietet Stauraum. Außerdem gehört zu der Wohnung ein Kellerraum.

Bei der Wohnung wurde an Alles gedacht und erneuert. Um das Angebot perfekt für den neuen Eigentümer abzurunden, wurde die Elektrik ebenfalls erneuert, sodass für einen längeren Zeitraum keine Modernisierungs-/Sanierungsarbeiten anfallen werden.

Folgende Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden in 2024 ausgeführt:

- Badezimmer komplett inkl. Verrohrung
- Elektrik komplett neu inkl. Sicherungskasten
- neue, individuelle Einbauküche mit Geschirrspüler
- Fußböden durchgehend erneuert, Fliesen + Vinyl mit Fußleisten
- Malerarbeiten
- neue Innentüren

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Impressum:

ImmoInvest Nord GmbH

25489 Haseldorf

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Alexander Bub Tel.: 04129/3889990

E-Mail: info@immoinvestnord.com

Registergericht: Amtsgericht Pinneberg Registernummer: HRB 16416 PI

UST-ID:18/298/30885

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit, die unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufrufbar ist. Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben.

Durch die zuständige Aufsichtsbehörde (s.u.) erteilte Erlaubnis folgender genehmigungspflichtiger gewerblicher Tätigkeiten (gültig im gesamten Bundesgebiet):

- Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO (Immobilienmakler) • Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3a GewO (Bauträger)
- Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3b GewO (Baubetreuer) Aufsichtsbehörde IHK zu Kiel, Bergstr. 2, 24103 Kiel

Lage

Die frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung liegt im Hamburger Umland in Pinneberg. Die S-Bahn-Station Pinneberg ist 2,2km entfernt und auch durch öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise fußläufig zu erreichen. Weiterhin gibt es gut erreichbare Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen in der Nähe.

Mit dem Auto ist die Autobahnauffahrt der A23 schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Regendusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Waschbecken

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Abstellraum



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/ Büro

Exposé - Galerie



Fussboden



Aussenansicht Balkon

Exposé - Grundrisse

