

Exposé

Bungalow in Pinneberg

Zeitloser Bungalow in ruhiger und zentraler Lage mit großzügigem Wohnkeller - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-313295**

Bungalow

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Max Naumann
Mobil: 01575 2652447

25421 Pinneberg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	639,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	130,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser charmante Bungalow, 1972 in solider und hochwertiger Bauweise auf einem 639 m² großen Grundstück errichtet, überzeugt durch seine großzügigen Räumlichkeiten und ein freundliches Ambiente. Die lichtdurchflutete Architektur des Hauses bietet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihr persönliches Traumzu Hause zu verwirklichen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von der einladenden Diele begrüßt, von der aus Sie zu allen Räumlichkeiten sowie zum Keller gelangen. Rechterhand befindet sich die Garderobe mit Einbauschränk, die großzügigen Stauraum für Mäntel u.ä. bietet. Direkt dahinter ist das Gäste-WC, welches 2017 komplett modernisiert wurde und über eine barrierefreie Dusche mit stilvoller wandseitiger Duschrinne verfügt.

Links von der Diele befindet sich die abgeschlossene Einbauküche, die durch ihr großzügiges Fenster mit viel Tageslicht verwöhnt wird und einen schönen Blick in den Vorgarten bietet. Die Küche ist unter anderem ausgestattet mit einem modernen Backofen, Cerankochfeld und Dunstabzugshaube.

Von der Küche aus gelangen Sie durch eine Tür in den Essbereich, welcher direkt in das große lichtdurchflutete Wohnzimmer übergeht. Dieser weitläufige und ca. 42 m² große Wohn- und Essbereich hat vielfältige Stellmöglichkeiten für Ihre Möbel und ist mit einem hellen Parkettboden ausgelegt. Die südwestlich ausgerichtete großzügige Glasfront bietet einen hervorragenden Blick in den Garten. Da die Küche vom Wohnbereich lediglich durch Einbauschränke getrennt ist, besteht problemlos die Möglichkeit, die Räumlichkeiten zu einer offenen Wohnküche umzugestalten.

Durch eine Glastür gelangen Sie vom Wohnzimmer auf die großzügig gestaltete und überdachte Terrasse mit Markise, die nach Westen/Südwesten ausgerichtet ist und auch für größere Feiern ausreichend Platz bietet. Die abwechslungsreiche und teils immergrüne Bepflanzung im Garten sorgt das ganze Jahr über für eine angenehme Idylle und absolute Privatsphäre, und es blüht bis in den Herbst. Die gepflegte Rasenfläche lädt zu sommerlichen Aktivitäten ein und im hinteren Teil ist ein Kompost für Küchen- und Gartenabfälle angelegt. Vom Garten aus führt eine Außentreppe in den hintersten Kellerraum, der viel Platz für Gartengeräte bietet und sich hervorragend als Wäscheraum eignet.

Zurück im Eingangsbereich erreichen Sie über den langen Flur linkerhand die zwei kleineren Schlafzimmer, die beide dank ihrer großen Fenster Richtung Südost sehr hell sind. Diese Räume eignen sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Am Ende des Flures liegt das große Schlafzimmer, welches mit ca. 19 m² Fläche viel Platz für ein großes Bett, Schränke, Kommoden und weiteres bietet. Durch die südwestlich ausgerichtete doppelte Glastür, die viel Licht hereinlässt, gelangen Sie direkt in den Garten.

Das angrenzende Badezimmer im charmanten 70er Jahre Stil, welches von allen drei Schlafzimmern in wenigen Schritten erreicht wird, ist mit Badewanne und Duschkopf, WC, Bidet und zwei Waschbecken ausgestattet.

Neben dem Erdgeschoss bietet der Keller, der sich unterhalb der gesamten Wohnfläche erstreckt, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die beiden größten Kellerräume (der größere etwa 39 m²) sind beheizt, ausgebaut und lassen sich z.B. als Hobbyraum, Bar, Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen. Darüberhinaus bieten die Flure, der Heizungsraum mit der 2012 eingebauten Brennwert-Gastherme und der daran anschließende Raum des ehemaligen Öltanks viel Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Werkraum. Der hinterste Raum ist der bereits erwähnte Garten- bzw Wäschekeller.

Dieser Bungalow bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in einem großzügigen und lichtdurchfluteten Zuhause mit einem gepflegten Garten und ausgebauten Keller angenehm zu wohnen!

Ausstattung

Neben der in der Objektbeschreibung erwähnten Ausstattung sind alle großen Fenster und Glasfronten mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Im hinteren, nordwestlichen Teil des Grundstücks befindet sich die Garage, mit Garagentor zur rückwärtig anschließenden Sackgasse. Die Garageneinfahrt bietet außerdem einen geschützten Platz für einen zweiten PKW. Sofern weiterer Bedarf nach Stellplätzen besteht, ist

auch für die Errichtung eines zusätzlichen Carports entweder rückwärtig neben der bestehenden Garage oder im Bereich des Vorgartens hinreichend Platz.

Zwischen Haustür und Garage befindet sich außerdem ein Fahrradunterstand mit Platz für etwa 4 Fahrräder.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dies ist ein Privatverkauf, es fällt daher keine Maklerprovision an.

Zum Schutz der Privatsphäre eines Mieters konnte von dem größten beheizten Keller-Raum kein Foto gemacht werden. Bei einem Besichtigungstermin zeigen wir Ihnen aber gerne auch diesen. Der Klarheit halber weisen wir außerdem darauf hin, dass der bestehende Mietvertrag ausläuft und das Objekt bei der Übergabe geräumt und ohne bestehende Mietverträge übergeben wird.

Die angegebene Wohnfläche von 129 m² sowie die Anzahl der Schlafzimmer beziehen sich ausschließlich auf das Erdgeschoss. Die teilweise ausgebauten und beheizten Kellerräume sind unter den 130 m² Nutzfläche zusammengefasst.

Lage

Der Bungalow steht von der Straße etwa 6 bis 7 Meter zurückversetzt, dazwischen liegen der Vorgarten und eine dichte Hecke. Diese bieten nicht nur einen angenehmen Sichtschutz, sondern sorgen auch für eine ruhige und ungestörte Wohnatmosphäre. Der Verkehr auf der Straße ist durch zahlreiche Fahrbahnverengungen entschleunigt. So wohnt es sich trotz der sehr zentralen Lage extrem ruhig. Im rückwärtigen Garten ist es äußerst friedlich, da sich hinter dem Grundstück eine reine Wohngegend anschließt und die Straße dort lediglich zu Anwohnergaragen führt.

Die fußläufig 10 Minuten entfernte Pinneberger Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Marktplatz und dem Rathaus bietet alles für den täglichen Bedarf. Bäckerei, Apotheke und Blumenladen befinden sich nur wenige Minuten entfernt am Ende der Straße. Auch alle sonstige wichtige Infrastruktur, wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Baumarkt, Krankenhaus und ein Hotel sind in Geh- bzw. Fahrradreichweite.

Pinneberg ist exzellent in den öffentlichen Nah- und Fernverkehr integriert:

Drei Bushaltestellen sind vom Wohnobjekt weniger als 10 Gehminuten entfernt, der S-Bahnhof ca. 15 Minuten. Von hier aus gelangt man mit der Regionalbahn innerhalb von 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Die im 10-Minuten-Takt fahrenden S-Bahnen benötigen nur etwas länger. In nördlicher Richtung fahren Regionalzüge über Elmshorn Richtung Itzehoe, Neumünster, Kiel und andere Ziele in Schleswig-Holsteins Norden.

Auch mit dem Auto ist Pinneberg sehr gut zu erreichen: über die nahegelegene Autobahn-Auffahrt Pinneberg-Mitte lassen sich über die A23/A7 sowohl die Hamburger Innenstadt als auch alle Ziele in Schleswig-Holstein einschließlich Nord- und Ostsee schnell erreichen. Alternativ gelangt man nach Hamburg auch über die Landstraße 103.

Trotz der Nähe zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten in die Natur. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad lädt z.B. der Weg an der nahegelegenen Pinnau Richtung Wolnisee ein, wo sich Wildgänse und Fischreiher beobachten lassen. Diese Tour lässt sich beliebig weiter fortsetzen, über idyllische Wald- und Feldwege mit Einkehrmöglichkeiten wie der Gaststätte Wulfsmühle. Auch der Pinneberger Fahlt (Wald) lädt Jung und Alt zum Flanieren und Vergnügen ein - ob im Rosengarten, auf dem Waldspielplatz oder an den Draußensportgeräten. Durch den Fahlt lassen sich außerdem der S-Bahnhof und die Wasserski-Arena mit Beach-Bar angenehm zu Fuß erreichen.

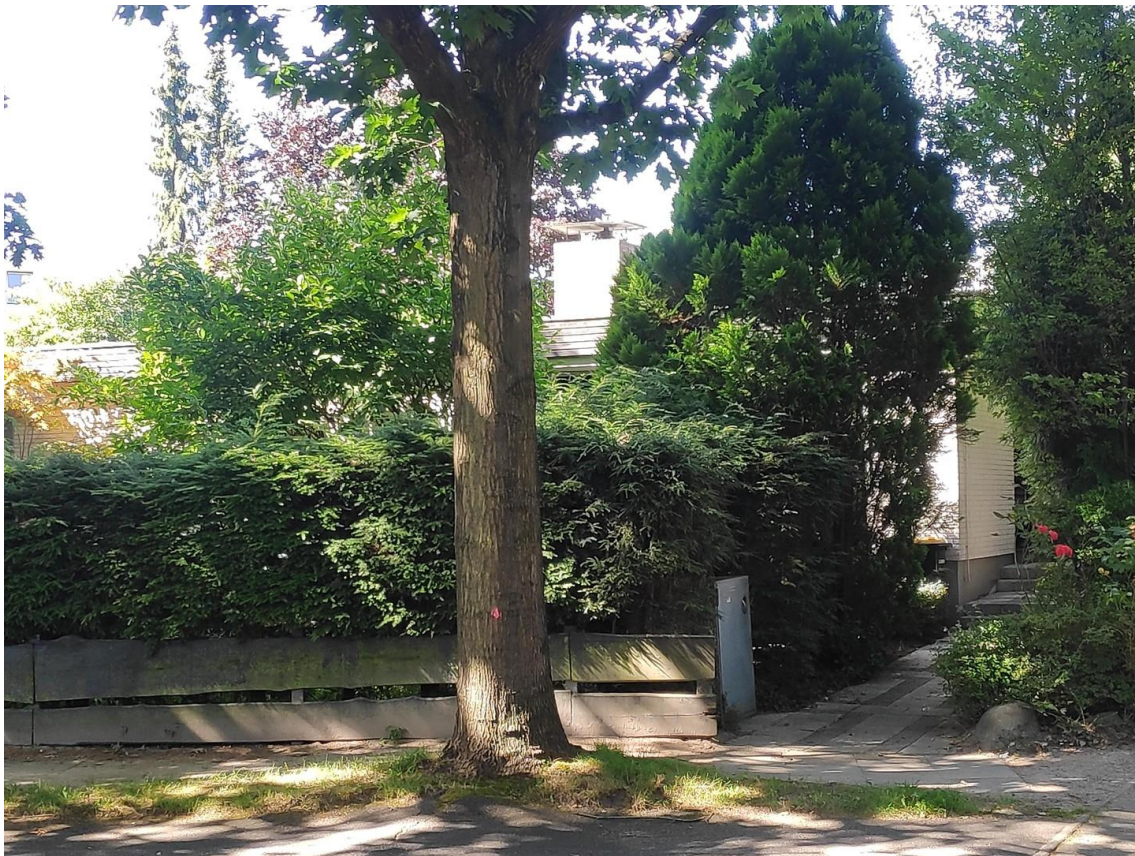
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

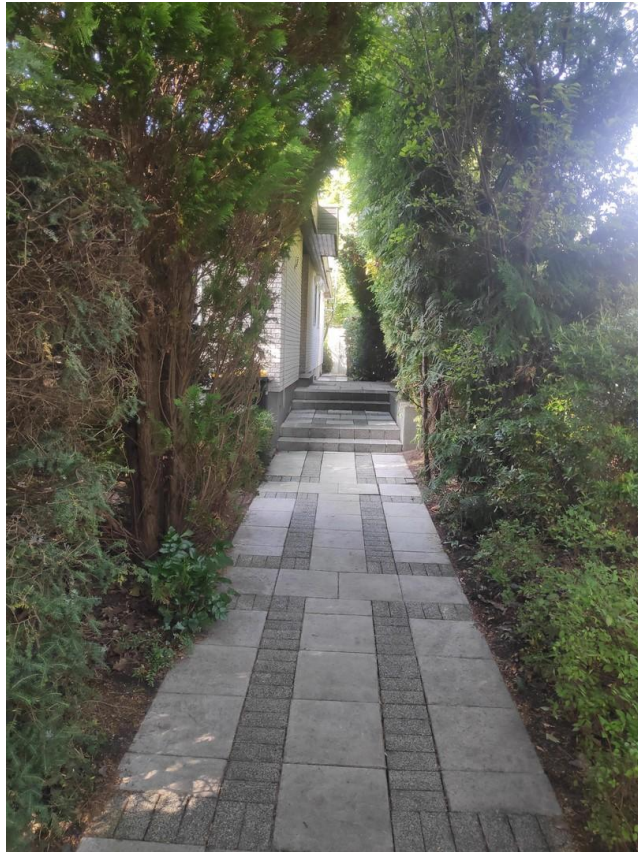
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Gehweg zum Eingang



Haustür

Exposé - Galerie



Diele



Garderobe



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick von Terrasse

Exposé - Galerie

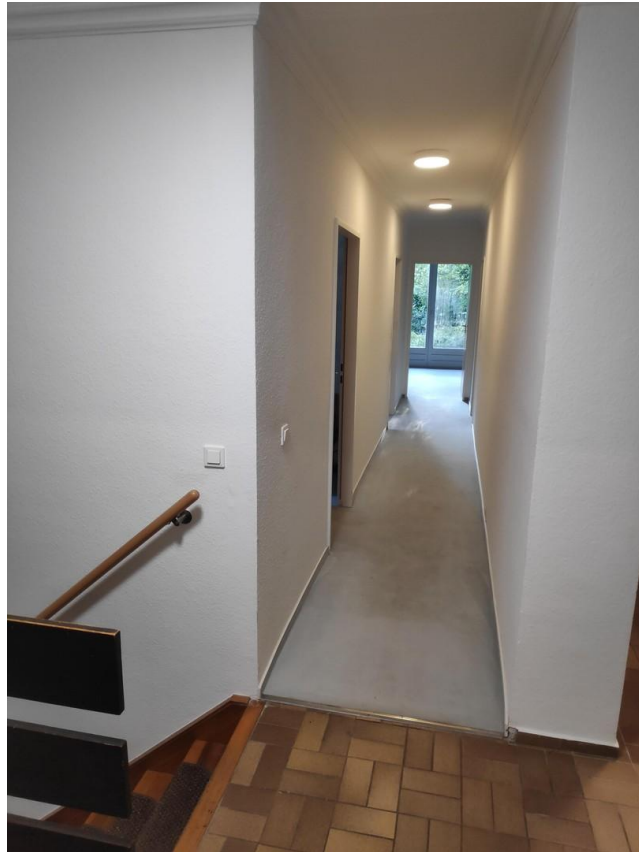


Blick Richtung Garage



Blick Richtung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur zu Schlafzimmern, Bad



kleines Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



kleines Schlafzimmer 2



großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



großes Bad



Keller Vorraum

Exposé - Galerie



Keller 1. beheiztes Zimmer



Keller 1. beheiztes Zimmer

Exposé - Galerie



Wäsche- und Gartenkeller



Gastherme

Exposé - Galerie



Garage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.09.2034 Registriernummer: SH-2024-005314956 1

Gebäude	feststehendes Einfamilienhaus	
Adresse	[REDACTED]	
Gebäudeart ¹	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ¹	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2012	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudefläche (A ₁)	190,2 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erds gas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erds gas	
Erneuerbare Energien ⁴	Art: keine Verwendung:	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionsschichtige Klimaanlagen ⁷	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von dem allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

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

Datenerhebung/Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	Unterschrift des Ausstellers
Max-Peter Hall Energieberatung 04121-450652 Hans-Böckler-Straße 13 25337 Elmshorn	[Signature] Ausstellungsdatum: 11.09.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzuzeigen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Warmwasser-Besitzer der Übergabestation
⁵ Klimaaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SH-2024-005314956 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 47,0 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 188,7 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 211,4 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 211,4 kWh/(m²a) Anforderungswert 127,7 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudefläche²: Ist-Wert 0,56 W/(m²K) Anforderungswert 0,56 W/(m²K)

Sonstige Anforderungen (bei Neubau) eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 188,7 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Angebot gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch passivische Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG²

- Hauswärmepumpe (Wärmepumpe) (§ 71a)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Solarthermische Anlage (§ 71d)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71e.g)
- Wärmepumpe-Erweiterung (§ 71f)
- Solarthermische Erweiterung (§ 71g)
- Querschnitt: elektrische Wärmespeicheranlage (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeeinstellung	Anteil EE ³ der Anlage	Anteil EE ⁴ zur Anlage ⁵
	%	%	%
Summe ⁶ %			
Art der erneuerbaren Energie Anteil EE ⁷ %			
Summe ⁸ %			

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250 kWh/(m²a)

Einfamilienhaus
 Mehrfamilienhaus
 Einfamilienhaus mit Garagenbox
 Einfamilienhaus mit Garagenbox
 Einfamilienhaus mit Garagenbox
 Einfamilienhaus mit Garagenbox
 Einfamilienhaus mit Garagenbox
 Einfamilienhaus mit Garagenbox

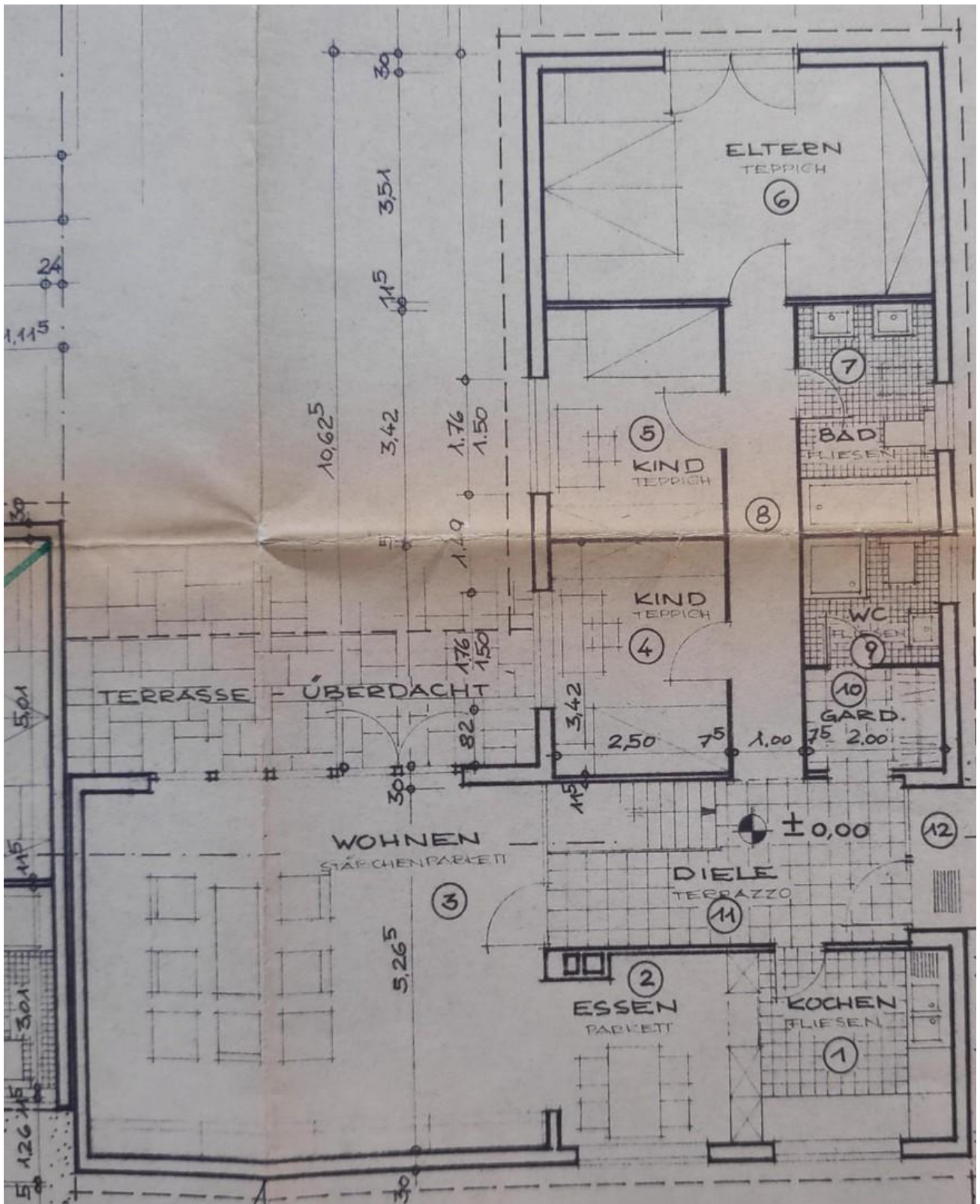
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen der unterschiedlichen Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, den angewendeten Berechnungsverfahren und die energetische Qualität des Gebäudes im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau, sonst der Modernisierung im Fall § 89 Absatz 2 GEG
³ bei Wärmepumpe
⁴ EPH: Erdwärmepumpe, MFW: Meereswasser, MW: Meereswasser
⁵ Anteil der Energiebeleg an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagenteiler Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich passivischer Erfüllungs-Optionen in der Anlage
⁹ Summe einschließlich passivischer Erfüllungs-Optionen in der Anlage
¹⁰ Anteil der Energiebeleg an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
¹¹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

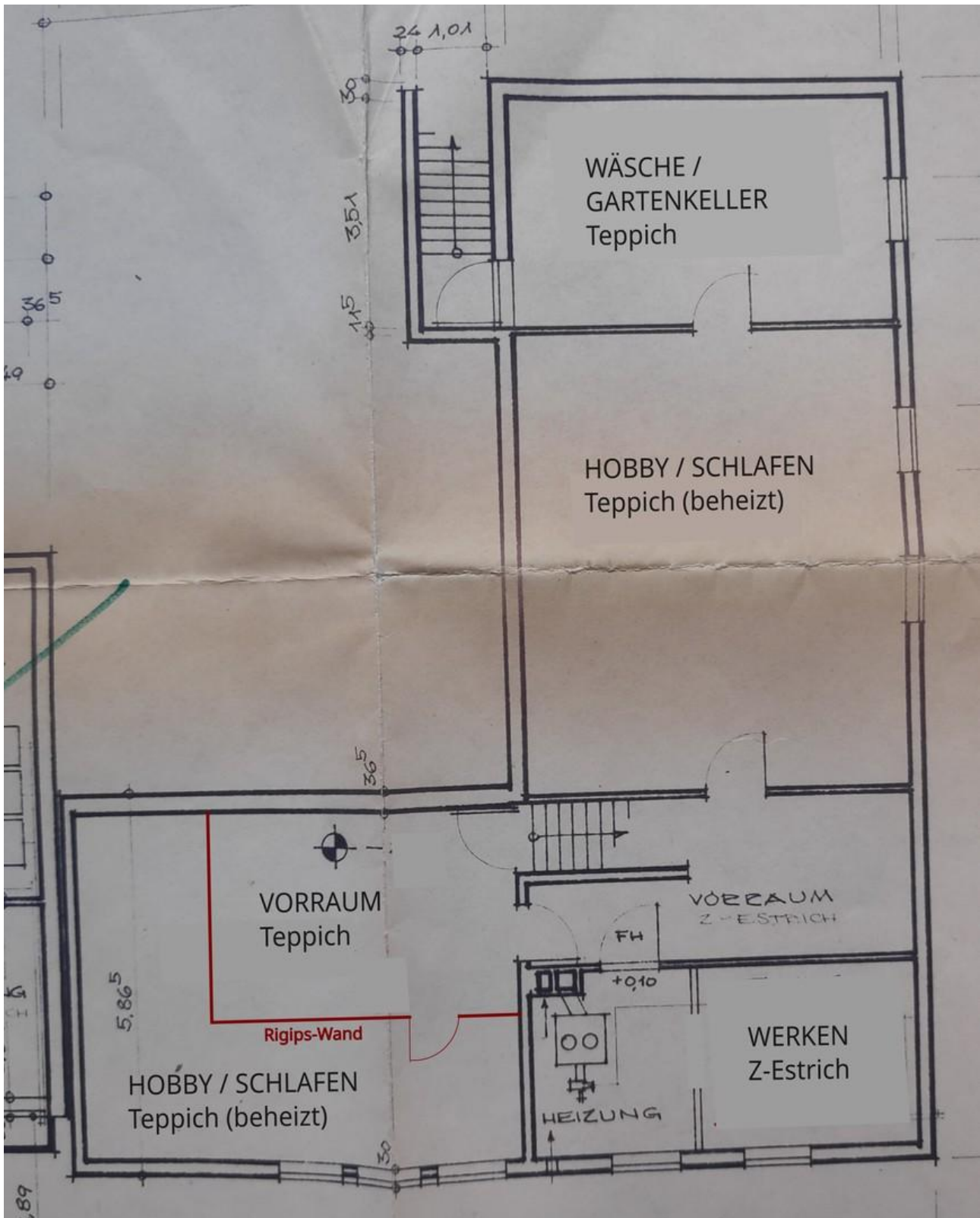
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller