

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Pinneberg

### Neuwertige Doppelhaushälfte vor den Toren Hamburgs zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-314534

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:  
Jannik Grünefeldt  
Telefon: 0151 54823721

25421 Pinneberg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	297,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie in dieser schicken KfW-70-Doppelhaushälfte in unmittelbarer Nähe zu Hamburg ein behagliches Wohngefühl und profitieren Sie von den modernen Ausstattungsdetails.

In ruhiger Wohnlage bietet das Eigenheim auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmern hohen Wohnkomfort für Paare oder Familien. Lassen Sie sich von dem neuwertigen Zustand des Gebäudes begeistern und schonen Sie dank seiner Energieeffizienz Ihren Geldbeutel.

Helle Räumlichkeiten, eine vollständige Einbauküche und ausgewählte Bodenbeläge stellen nur einige der Highlights dieser massiv gebauten Immobilie dar, die nur darauf wartet von Ihnen zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt gemacht zu werden.

Der stilvoll angelegte Garten verspricht mit seiner großen Terrasse Momente der Ruhe. Dank der elektrischen und wetterfesten Pergola-Markise der Firma Markilux kann der Außenbereich ganzjährig genutzt werden. Ihren Pkw können Sie witterungsgeschützt unter dem Carport unterbringen oder auf einem weiteren Stellplatz vor dem Haus.

Im Haus erwartet Sie ein geräumig gestalteter Wohn- / Essbereich, der durch zwei bodentiefe Doppelflügel-Türen sowie ein Seitenfenster und eine Seitentür sehr hell und einladend ist.

Der offene Küchenbereich schließt nahtlos an den Wohnbereich an und enthält eine weiße Küche der Firma Nolte, die mit einem Induktionskochfeld und weiteren Markengeräten (u.a. NEFF, Bauknecht, AEG) ausgestattet ist. Neben der Küche und dem Wohn- / Essbereich befindet sich im EG ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum (HWR). Durch den Anschluss an ein BHKW (Blockheizkraftwerk) entfällt im HWR die Technik für eine Heizungsanlage, sodass genügend Stellfläche für eine Waschmaschine und einen Trockner vorhanden ist und der Raum zusätzlich als Abstellraum bzw. Speisekammer genutzt werden kann.

Da die Doppelhaushälfte im Stile einer Stadtvilla gebaut wurde, haben alle Zimmer im OG gerade Wände, sodass größere Schränke durch nicht vorhandene Dachschrägen problemlos platziert werden können. Die drei vorteilhaft geschnittenen Zimmer im OG strahlen einen großzügigen Charakter aus und bieten genügend Freiraum zur Entfaltung.

Das lichtdurchflutete Badezimmer im OG ist zeitlos gestaltet und besitzt neben einer Badewanne eine bodennahe Dusche inkl. Echtglas-Duschkabine.

Weitere Stauflächen im OG finden sich sowohl auf dem Dachboden als auch in dem individuell nutzbaren Abstellraum, der über ein eigenes Fenster verfügt und somit bei Bedarf auch als Büro- bzw. Arbeitszimmer für das Homeoffice verwendet werden kann.

## Ausstattung

Eckdaten

- Baujahr: 2014
- Wohnfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 297 m<sup>2</sup>
- Anzahl Zimmer: 4 (zzgl. Büro-/Abstellraum im OG)
- Zustand: neuwertig
- Heizung: Nahwärme über BHKW (Blockheizkraftwerk)
- Bauweise: massiv
- Ausrichtung: Süd/West
- Anzahl PKW-Stellplätze: 2

Ausstattungsdetails

- + KfW Effizienzhaus 70
- + Große Terrasse (ca. 60 m<sup>2</sup>) mit elektrischer, wetterfester Pergola-Markise
- + offene Küche mit Induktionskochfeld und diversen Markengeräten
- + Carport inkl. Geräteschuppen (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- + Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeugs
- + 3-fach-verglaste Fenster inkl. einbruchhemmender Pilzkopfbeschläge
- + Elektrische Außenrollläden im EG
- + Passgenaue Fliegengitter & Plissees in allen Fenstern / Türen
- + Heizkörper im Erd- und Obergeschoss
- + Glasfaseranschluss
- + Außenbeleuchtung im Garten & Carport
- + Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- + TV-Anschluss in allen Wohnräumen (Wohnzimmer + 3 Zimmer im OG)
- + Deckenhöhe im Erd- und Obergeschoss: 2,65m
- + Haushalt: Nichtraucher / Tierfrei

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das vollständige Exposé erhalten Sie gerne nach erfolgter Kontaktaufnahme.

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, ist von Makleranfragen bitte abzusehen.

## Lage

Die Kreisstadt Pinneberg liegt in Schleswig-Holstein ca. 18 km nordwestlich von Hamburgs Zentrum. Pinneberg ist über die Autobahn 23, die Landesstraße 103 (LSE) sowie zwei Bahnstationen hervorragend an die Metropolregion Hamburg und die umliegenden Gemeinden und Städte angebunden. Das Stadtbild ist geprägt durch viele Baumschulen und Naherholungsmöglichkeiten.

Im fußläufig erreichbaren Umkreis der Immobilie stehen Ihnen zahlreiche Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Darunter befinden sich mehrere Supermärkte (Aldi / Rewe), Bäcker, Restaurants sowie Apotheken und Ärzte verschiedener Fachrichtungen.

Der S-Bahnhof „Thesdorf“ ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Von hier aus erreicht man den Hauptbahnhof Hamburg in ca. 30 Minuten. Die Autobahn A23 (Abfahrt Pinneberg Süd) ist keine 5 Autominuten entfernt.

Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse von einem kleinen Neubaugebiet in Pinneberg-Thesdorf.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage, da sich neben Kindergärten auch Grund- sowie weiterführende Schulen im näheren Umfeld der Immobilie befinden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



offene Küche



offene Küche



# Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich

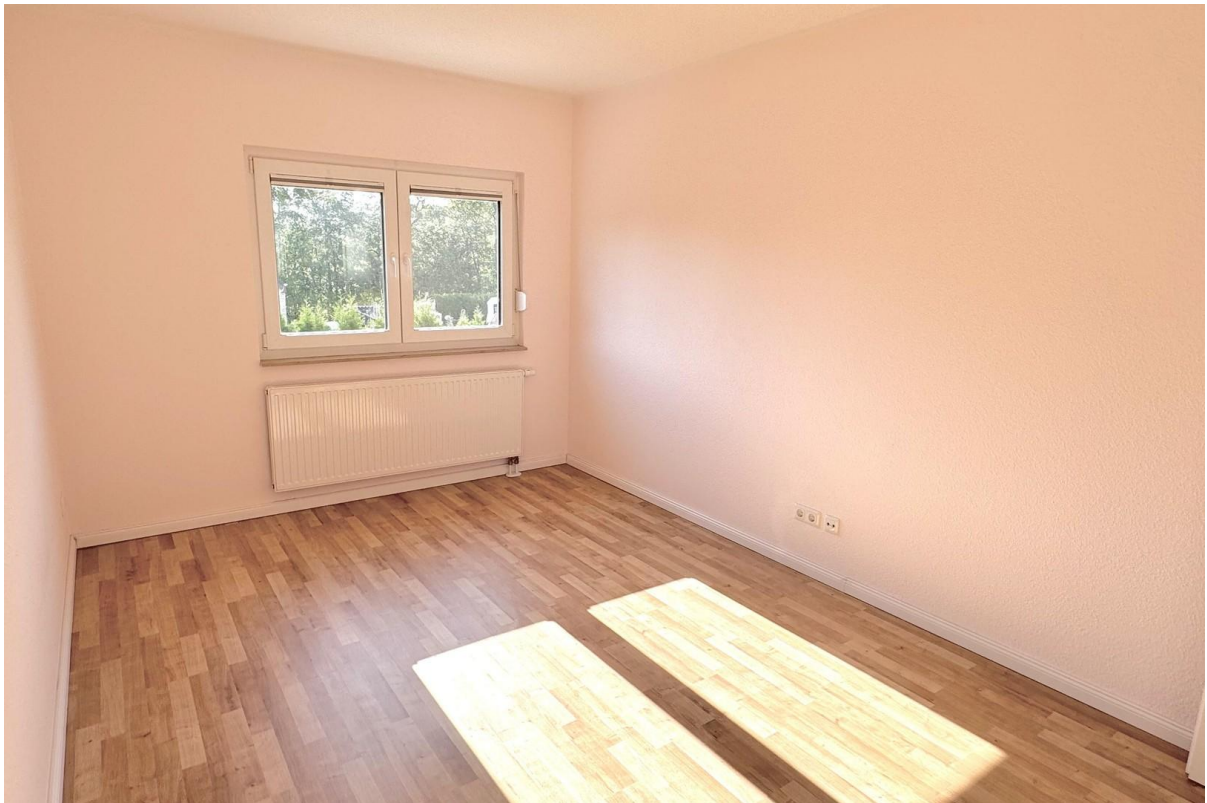


Galerie

# Exposé - Galerie



Vollbad im OG



Zimmer 1 im OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 im OG



Zimmer 2 im OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 im OG



Zimmer 3 im OG



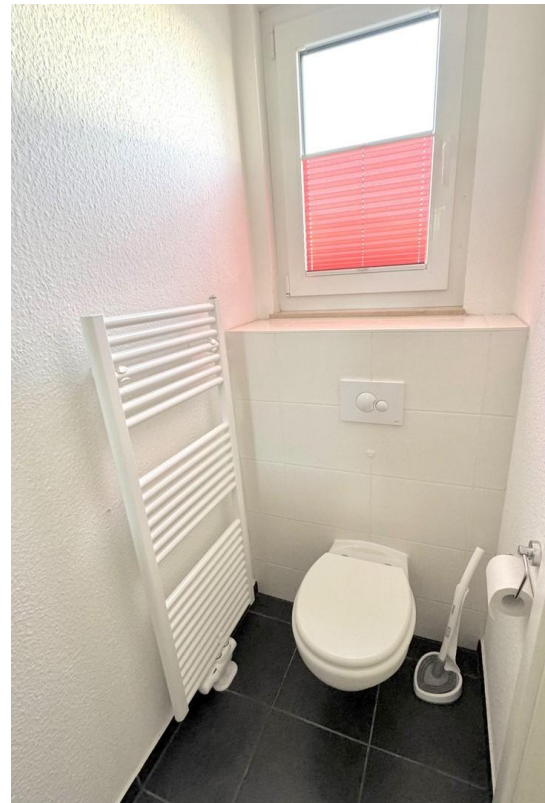
# Exposé - Galerie



Zimmer 3 im OG



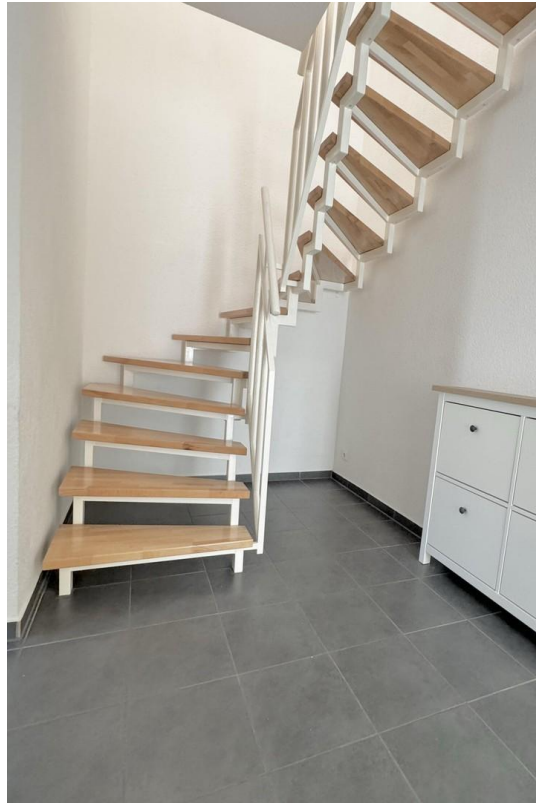
Gäste-WC im EG



Gäste-WC im EG



# Exposé - Galerie



Treppe



Büro- / Abstellraum im OG

# Exposé - Galerie



Haus vorne



Haus vorne



# Exposé - Galerie



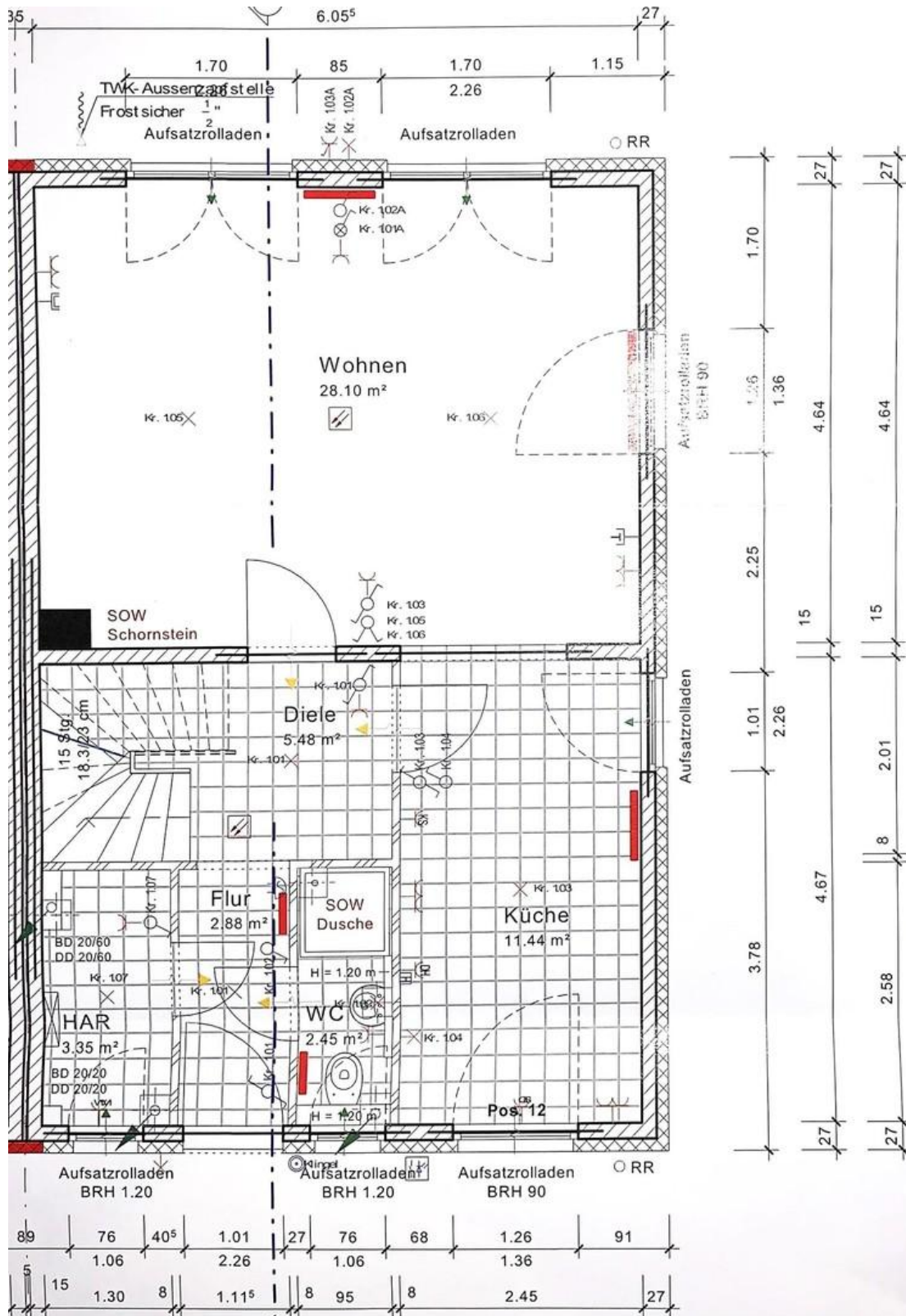
Garten



Terrasse / Garten

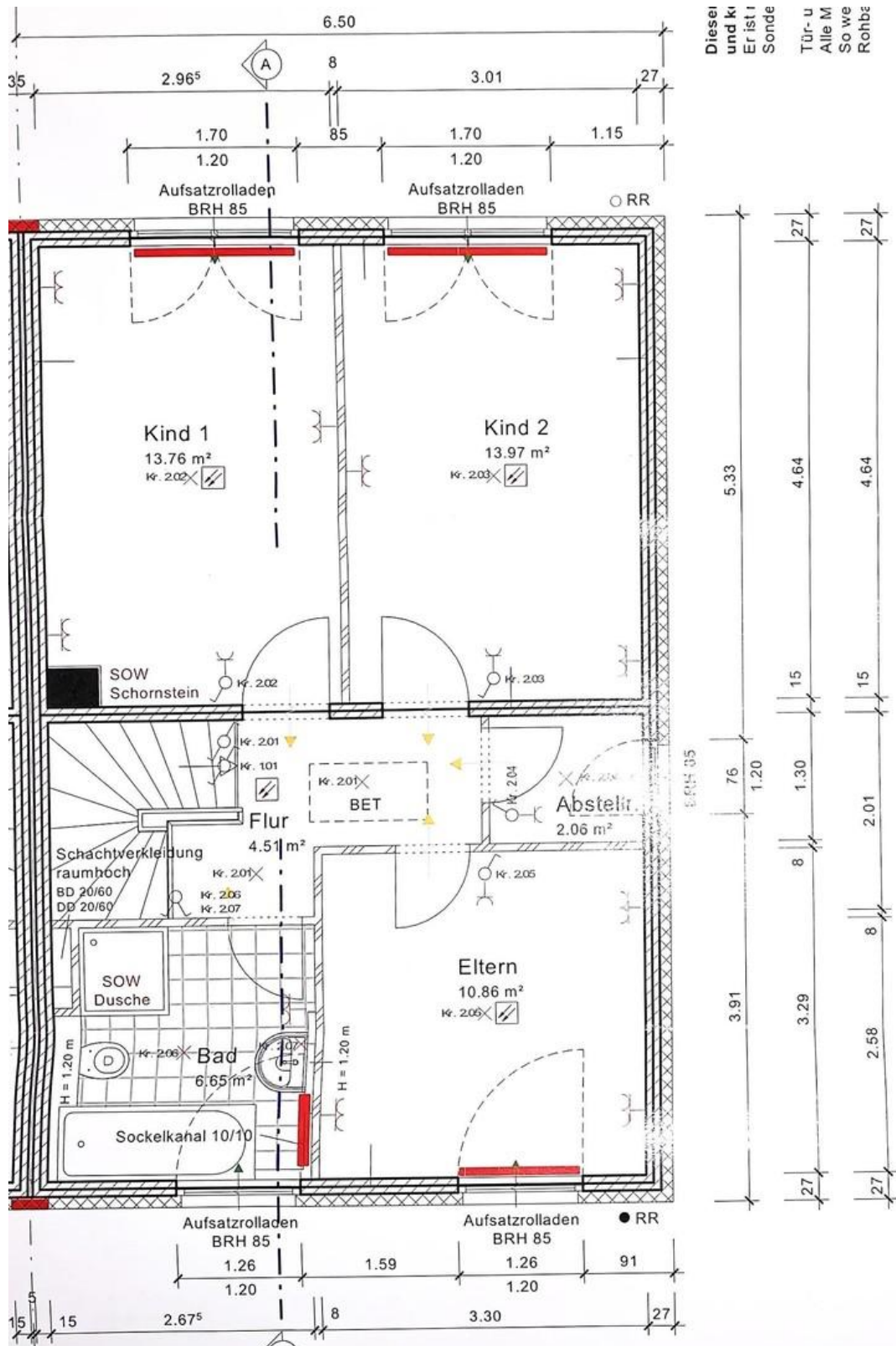


# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG