

Exposé

Reihenhaus in Pinneberg

**Mittelreihenhaus Stadthausvilla - familienfreundlich,
neuwertig, renoviert**



Objekt-Nr. **OM-315104**

Reihenhaus

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:
Heiko Herns

25421 Pinneberg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	80,00 m ²	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	130 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Stadthausvilla nach KfW 55 Standard aus dem Baujahr 2019 besticht durch zeitgemäßes Design, hochwertige Ausstattung und eine optimale Raumaufteilung. Das Mittelreihelhaus befindet sich in der zweiten Baureihe und bietet großzügigen Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Das Haus ist ideal für Familien oder Paare, die ein gehobenes Wohnerlebnis suchen.

Ausstattungsdetails:

- Wohnfläche: ca. 125 m²
- Zimmer: 4,5 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer
- Wohn- und Essbereich: Offenes, großzügiges Raumkonzept mit viel Tageslicht und direktem Zugang zur Terrasse
- Küche: Moderne, offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, perfekt in den Wohnbereich integriert
- Badezimmer: Zeitloses Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche, hochwertige Armaturen und modernes Design
- Gäste-WC: Stilvoll ausgestattet
- Hauswirtschaftsraum: Praktischer Abstell- und Waschraum mit genügend Platz für Haushaltsgeräte
- Terrasse: Sonnige Terrasse (ca. 20 qm) mit direktem Zugang zum Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien
- Garten: Abgegrenzter, pflegeleichter Garten, der Privatsphäre bietet
- Heizung: Fußbodenheizung in allen Räumen für maximalen Komfort
- Belüftung: Moderne Be- und Entlüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima

Besonderheiten:

- Bauweise: Gradlinige Wände, keine Schrägen – optimale Raumnutzung
- Stauraum: Zusätzlicher Stauraum auf dem Dachboden vorhanden, perfekt für alle Alltagsgegenstände

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.750,- €. Die reinen Betriebskosten belaufen sich auf 130,- € pro Monat, wobei die Kosten für Wasser, Strom und Heizung nicht enthalten sind. Bei einer vierköpfigen Familie sollten die gesamten Betriebskosten, inklusive dieser variablen Ausgaben, auf 350,- € bis 420,- € geschätzt werden. Daraus ergibt sich eine Warmmiete in Höhe von ca. 2.100,- € bis 2.170,- €, abhängig vom individuellen Verbrauch. Es kann maximal ein Stellplatz für 25,- € monatlich angemietet werden.

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Pinneberg, einer charmanten Kleinstadt im Speckgürtel von Hamburg. Die Straße bietet eine attraktive

Wohnumgebung, die sowohl von Natur als auch von einer ausgezeichneten Infrastruktur geprägt ist.

Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und schnell zu erreichen.
- Bildungseinrichtungen: Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung, darunter die Grundschule Pinneberg und weiterführende Schulen, die sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad erreichbar sind.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der Bahnhof Pinneberg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die Hamburger Innenstadt (ca. 25 Minuten mit der S-Bahn). Zudem gibt es diverse Buslinien, die das Stadtzentrum und die umliegenden Gemeinden erschließen.
- Autobahnanbindung: Die nahegelegene LSE und Autobahn A23 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg sowie in Richtung Nordsee, wodurch auch Pendler und Reisende von der Lage profitieren.

Freizeit und Naherholung:

- Natur und Erholung: Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zu mehreren Grünflächen und Parks, wie dem Pinneberger Stadtwald, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einlädt. Auch das Naherholungsgebiet rund um die Pinnau ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.
- Sport und Freizeit: Sportbegeisterte finden in der Nähe zahlreiche Vereine und Sportstätten, darunter Tennisplätze, Fitnessstudios und Reitvereine. Für Golfer ist der Golf-Club Hamburg-Pinneberg e.V. nur wenige Minuten entfernt.
- Kultur und Gastronomie: Pinneberg bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Museen, Theatern und Restaurants. Auch das lebendige Zentrum von Hamburg ist mit dem Auto oder der S-Bahn schnell erreicht, was ein urbanes Freizeitangebot in direkter Nähe garantiert.

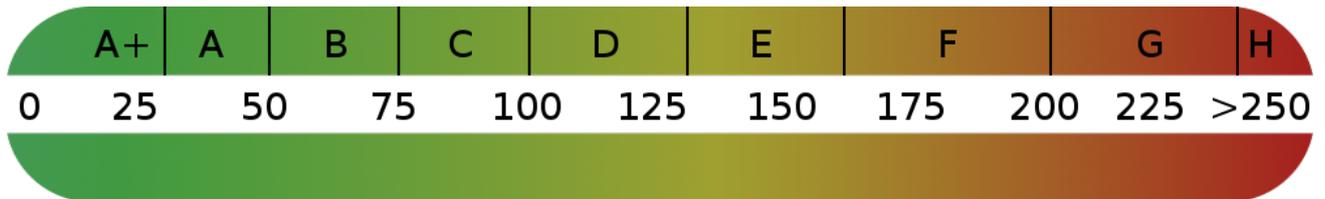
Diese Lage vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer optimalen Anbindung an die Großstadt Hamburg und einer hervorragenden Infrastruktur. Ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppe



Gäste WC, EG

Exposé - Galerie



HWR



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ess- & Wohnzimmer



OG, Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



OG

Exposé - Galerie



Bad, OG



Bad, OG

Exposé - Galerie



Bad, OG



Bad, OG

Exposé - Galerie



Bad, OG



Bad, OG



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Sicht von der Terrasse ins WZ



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse & Garten



Küche

Exposé - Galerie



Küche

