

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pinneberg

### Representatives Einfamilienhaus mit Vollkeller in zentraler Lage ohne Makler



Objekt-Nr. OM-316477

### Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:  
Heiko Meng

Flagentwiete 58  
25421 Pinneberg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	498,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Carports	1
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Einfamilienhaus mit Vollkeller und Obergeschoss bietet viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Das Haus wurde 1995 kernsaniert, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Der überdachte Eingangsbereich führt in einen Windfang mit Platz für ein Schuhregal sowie eine Garderobe. Davon abgehend befindet sich das Gäste-WC mit Waschbecken, Spiegel, Toilette und kleinem Badschrank. Anschließend befindet sich ein Flur mit einer großen, offenen Treppe und dem Esszimmer. Abgehend vom Esszimmer befindet sich links das Wohnzimmer und rechts die Küche mit Tresen. Am Esszimmer befindet sich die überdachte Sonnenterrasse und ein Zugang zum Garten. Das Esszimmer bietet Platz für einen großen Esstisch für bis zu 10 Personen und mehrere Möbelstücke. Das angrenzende, sehr geräumige Wohnzimmer mit Kaminofen lädt zum Verweilen ein. Die Küche ist U-förmige geschnitten und hat einen Bartisch mit Platz für zwei Barhocker. Gekocht wird auf einem 4-flammigen Induktionskochfeld, darunter befindet sich der Backofen. Ein Geschirrspüler, ein freistehender Kühlschrank sowie ausreichend Staumöglichkeiten sind vorhanden. Neben der Küche befindet sich die Speisekammer sowie ein weiterer Zugang zum Garten. Das gesamte Erdgeschoss ist offen und hell gestaltet und komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Obergeschoss befindet sich das sehr geräumige Schlafzimmer mit großen Einbauschränken, hoher Decke und großen Fenstern und einem Dachfenster mit Fliegengitter. Gegenüber liegt ein weiteres, lichtdurchflutetes Zimmer, welches als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Das Bad im Obergeschoss bietet eine geräumige Regendusche mit Glaswänden, eine große Eckbadewanne, einen Handtuchheizkörper und einen großzügigen Spiegelschrank. Der helle Flur bietet eine weitere Abstellmöglichkeit für einen Schrank oder eine Kommode. Die Fußbodenheizung sorgt auch im Winter für wohlige Wärme.

Der Vollkeller besteht aus fünf Räumen. Neben einem geräumigen Heizungskeller gibt es einen Waschkeller mit Dusche, einen Saunaraum, einem Werkraum und einem weiteren Stauraum. Der Außenbereich ist über eine separate Kellertür zu erreichen.

Die Küche, das Esszimmer, das Gäste-WC und der Flur sind gefliest, die übrigen Räume mit hochwertigem Vinyl ausgelegt.

## Ausstattung

Haus:

- elektrische Rollläden im EG und OG
- Kaminofen
- Sauna
- Fußbodenheizung
- Regendusche im OG und große Eckbadewanne
- weitere Dusche im Keller
- voll unterkellert (trocken!!!)
- Küche mit Induktionskochfeld, Tresen und freistehendem Kühlschrank
- separate Speisekammer
- Smart Home
- Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz von Abus
- Schlafzimmer mit geräumigen Einbauschränken
- Wasseraufbereitungsanlage

- Glasfaserinternet und TV

Garten:

- 3 Terrassen, davon eine Terrasse mit Glasvordach und Heizstrahler
- PV-Anlage (600 Watt) auf dem Schuppendach
- Gartenpavillon mit Heizstrahler
- großes Carport mit Abstellraum für Gartengeräte und Gründach
- weiterer Stellplatz auf dem Grundstück
- geräumiger Schuppen mit Gründach
- Unterstand für Feuerholz
- Gartenteich
- Springbrunnen
- gepflegte Gartenanlage

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Pinneberg, einer ruhigen Wohngegend im Speckgürtel von Hamburg mit hervorragender Anbindung an die Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Kindergarten, das Schulzentrum Nord (Grund- und Gemeinschaftsschule), zwei Bushaltestellen sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Mit dem Fahrrad oder Auto ist man schnell am Bahnhof Pinneberg (ca. 2,5km) oder in Stadtzentrum von Pinneberg u.a. mit Bäckereien, Ärzten, Banken, Drogerien, Restaurants und vielem mehr. Das städtische Gymnasium ist mit dem Rad ebenfalls sehr gut zu erreichen (ca. 3km). Die Nähe zur Autobahn 23 und zur Schnellstraße 103 bietet eine ideale Lage für Pendler nach Hamburg. In weniger als einer Stunde gelangt man über die A23 an die Nordsee. Zudem liegt das Haus in der Nähe von Naherholungsgebieten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	192,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Sonnenterrasse mit Glasvordach



Terrasse mit Vordach



Carport mit Geräteschuppen

# Exposé - Galerie



Gartenschuppen



Gründach mit PV-Anlage

# Exposé - Galerie



Holzunterstand



Eingangsbereich mit Treppe

# Exposé - Galerie



Windfang



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Treppen zum Obergeschoss



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen

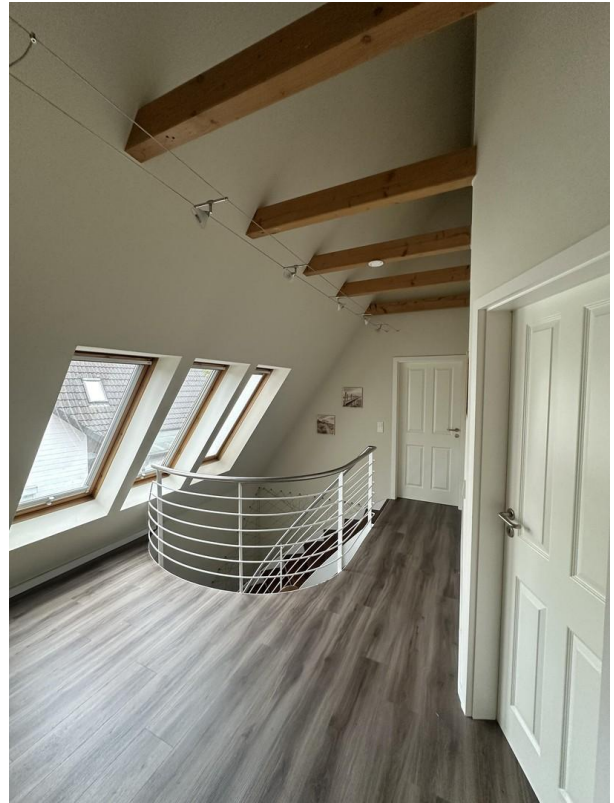


Wohnzimmer mit Kaminofen

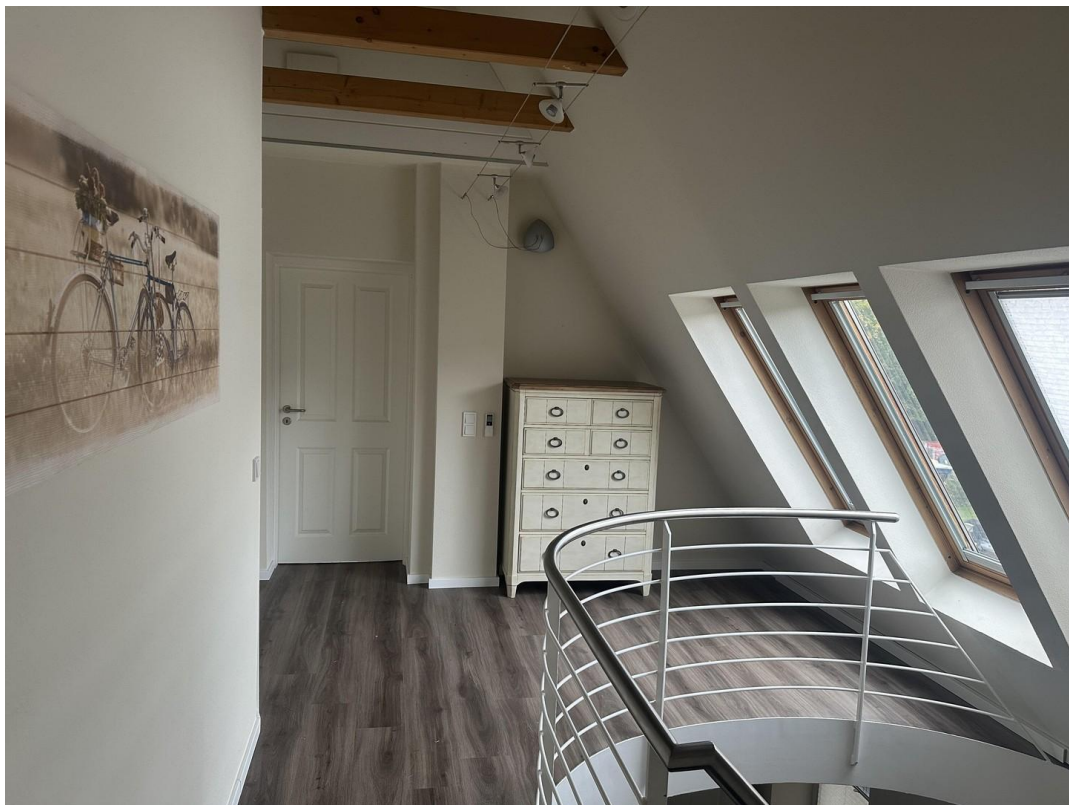
# Exposé - Galerie



Küche



Flur im Obergeschoss



Flur im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Regendusche im Obergeschoss



Eckbadewanne im Obergeschoss



Kinder-/Gästezimmer/Homeoffice

# Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer/Homeoffice



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Kellertreppen

# Exposé - Galerie



Waschkeller mit Dusche



Heizung

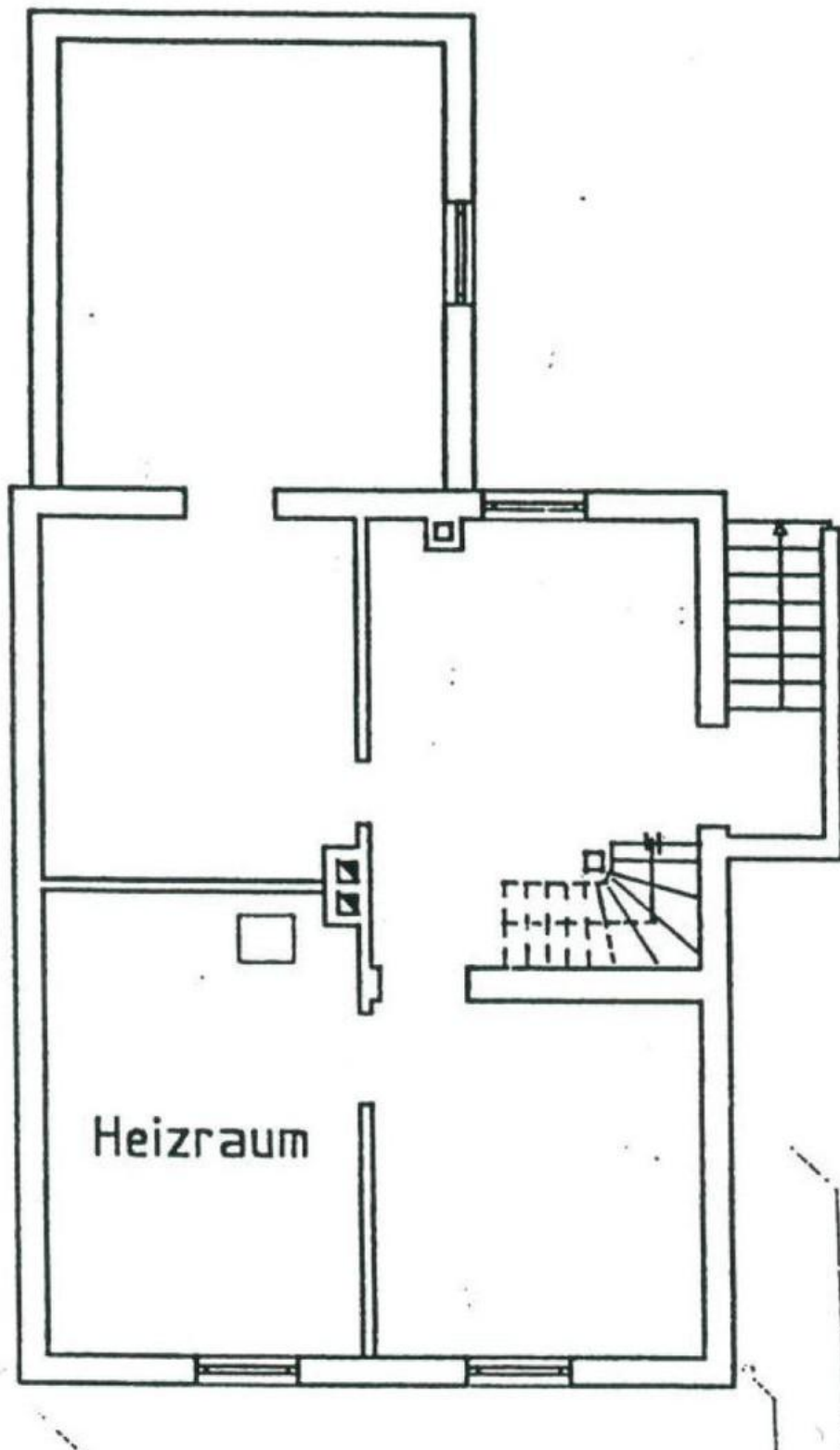
# Exposé - Galerie



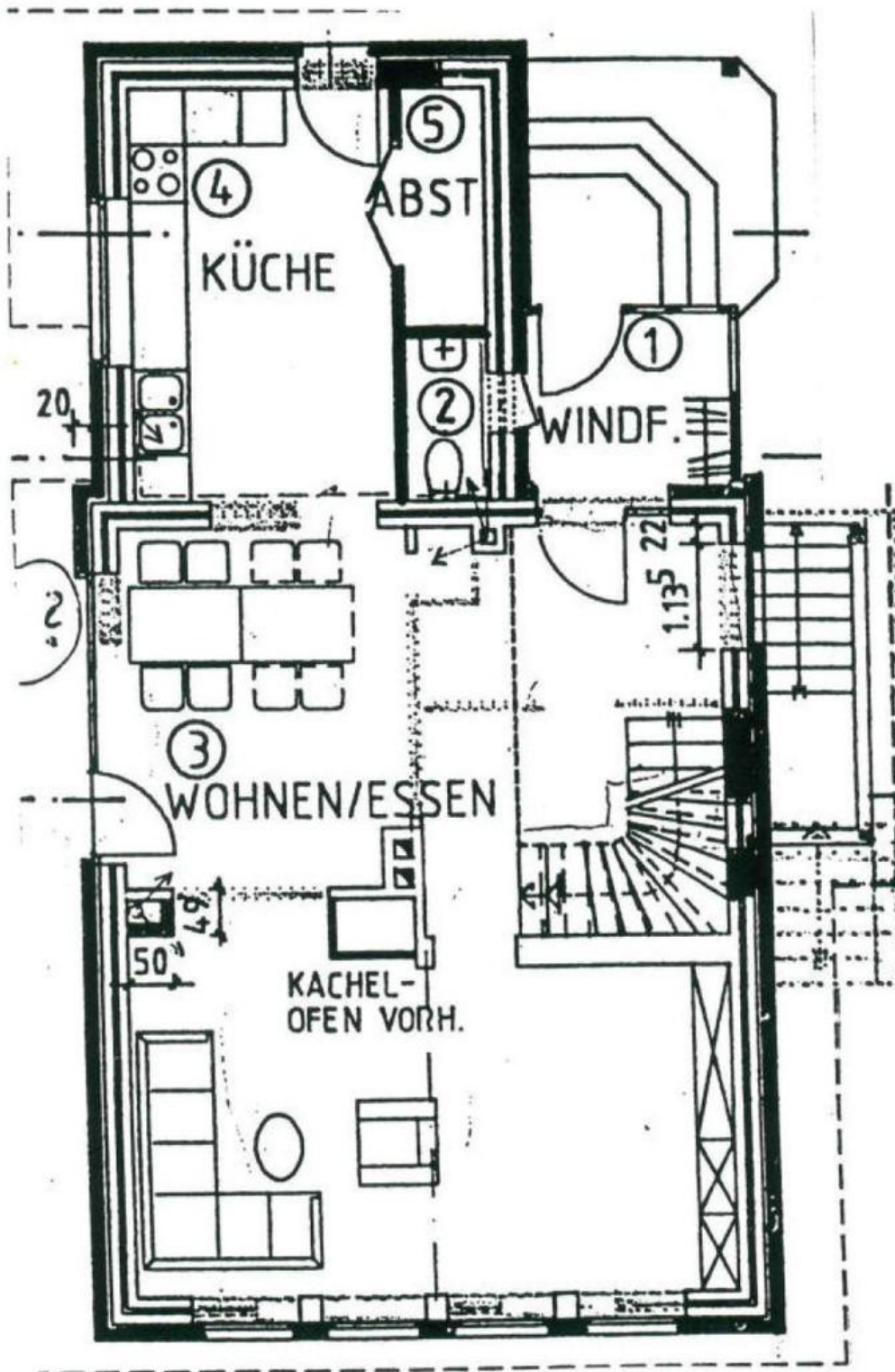
Sauna im Keller



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

