

Exposé

Doppelhaushälfte in Pinneberg

Viel Platz für die ganze Familie - Idyllisches Wohnen in Feldrandlage in Pinneberg



Objekt-Nr. OM-322698

Doppelhaushälfte

Verkauf: **559.000 €**

25421 Pinneberg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	323,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

INDIVIDUELL, LICHTDURCHFLUTET, VIEL PLATZ FÜR DIE FAMILIE

Im Jahr 2005 wurde unsere großzügige und individuelle Doppelhaushälfte in grüner Lage von Pinneberg, im Speckgürtel von Hamburg, errichtet. Belegen in einer ruhigen, kleinen Spielstraße, die in einer Sackgasse endet, fühlen sich „Groß und Klein“ wohl. Das Leben in unmittelbarer Feldrandlage ist sehr idyllisch. Die ansprechende Architektur unseres Hauses wird durch die Kombination aus der hellen Fassade mit Holzverkleidungen an den Gauben und dem Kontrast der roten Dachpfannen unterstrichen. Über drei Etagen verteilen sich die circa 144 m² Wohnfläche und bieten individuelle Möglichkeiten der Nutzung, wie z. B. eine Verbindung aus Wohnen und Arbeiten. Das ausgebaute Dachgeschoss könnte dafür als Büro genutzt werden. Alternativ freuen sich die „Kleinen“ sicherlich über ein großes Spielzimmer.

Der durchdachte Grundriss mit der sinnvollen Raumaufteilung zwischen Wohnen und Essen im großzügig gestalteten Wohnzimmer mit offener Küche im Erdgeschoss sowie den Schlafräumen im Obergeschoss, verschafft jedem Familienmitglied den nötigen Freiraum. Die lichtdurchfluteten Räume und die zeitlose Ausstattung verleihen unserer Doppelhaushälfte einen ganz besonderen Charme und prägen ihr einzigartiges Wohnkonzept.

Unser Haus hat folgende Aufteilung:

Erdgeschoss: ca. 61,5 m²; Eingangsbereich, HWR, Gäste-WC, Wohnzimmer mit offener EBK.

Obergeschoss: ca. 58,5 m²; Vollbad, Flur, 3 Schlafzimmer.

Dachgeschoss: ca. 24,3 m²; Schlafzimmer.

Über die ruhige Anliegerstraße, abseits der Datumer Chaussee, gelangen Sie auf unser 323 m² Grundstück, das sich in rückwärtiger Lage befindet. Entlang der gepflasterten Wege, vorbei an Zierpflanzen, Sträuchern und einem Teich, finden Sie den Weg in den liebevoll angelegten Garten mit der großzügigen nach Süd-West ausgerichteten Terrasse. Während Sie mit Freunden auf der Terrasse verweilen, können die Kinder im Garten ihrer Spielfreude freien Lauf lassen. Vor der Zuwegung zum Haus stehen zwei Kfz-Stellplätze zur Verfügung und neben dem Hauseingang bietet ein Gartenhaus ausreichend Stauraum.

Die Beheizung und zentrale Warmwasserversorgung unserer Doppelhaushälfte erfolgt durch eine WOLF Gaszentralheizung. Erst kürzlich haben wir hier die Wartung durchführen lassen. Zudem ist die Variante gegeben den Kamin im Wohnzimmer zu nutzen und damit neben der Wärme eine besondere Gemütlichkeit im Erdgeschoss zu erzeugen. Auch für den Kamin liegt eine positive Prüfbescheinigung. Isolierverglaste Fenster, zwei Markisen und eine Alarmanlage runden das Angebot ab und unterstreichen das durchdachte Konzept unseres Hauses. Die Wände sind alle weiß gestrichen.

Hier können Sie direkt einziehen.

Ausstattung

ZEITLOS, HOCHWERTIG, EINZUGSBEREIT

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem hellen Eingangsbereich ein Gäste-WC im mediterranen Stil sowie der Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Haustechnik befindet. Das Highlight bildet indes das lichtdurchflutete mit rund 40 m² große Wohnzimmer und die offen gestaltete, mit einem Tresen versehene, Wohnküche. Diese ist mit allen erforderlichen E-Geräten ausgestattet. Der Fußboden im Erdgeschoss ist mit Fliesen ausgestattet und das Wohnzimmer verfügt über eine Heizung mit Bodenrücklauferwärmung. Insbesondere im Winter sorgt der Kamin für Wärme und Gemütlichkeit. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie über die südwestlich ausgerichtete Terrasse in den Garten. Die moderne Terrassenüberdachung mit elektrisch gesteuerten Sonnenschutz und herunterfahrbaren "Wänden" ist ideal für die heißen Tage.

Über die offene Treppe Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier wurde ein hochwertiger Laminatfußboden verlegt und es befinden sich drei Schlafzimmer, wovon eines den tollen Ausblick auf das Feld hat. Zudem ist im Obergeschoss auch das geräumige Vollbad mit großem Fenster. Das Vollbad zeichnet sich aus durch großflächige Wand- und Bodenfliesen, hochwertige Badezimmerelemente, Eckbadewanne und eine Walk-In Dusche mit Glaswänden.

Die Beheizung erfolgt über eine Bodenrücklauferwärmung. Zu dem sorgt die abgehängte Decke mit Einbauspotlights für eine tolle Atmosphäre.

Vom Obergeschoss führt Sie die Holzterrasse hinauf in das zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss, welches mit Teppichboden und einem Heizkörper ausgestattet ist. Die verkleideten Abseiten sind via Magneten verschlossen und bieten zusätzlichen Stauraum.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Kaufnebenkosten aus Grunderwerbsteuer in Höhe in 6,5% sowie die Notar- und Grundbuchkosten sind allein vom Käufer zu tragen.

Liebe Makler, wir schätzen Ihre Arbeit, aber bitten davon abzusehen uns zu kontaktieren.

Lage

GRÜN, RUHIG, MIT GUTER ANBINDUNG

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der Datumer Chaussee, am Übergang zum beliebten Stadtteil Eggerstedt in Pinneberg. Die Lage ist bekannt für ihre ruhige und grüne Umgebung sowie die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare und Pendler.

Die Umgebung bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit mehreren Kindergärten und Schulen, die schnell erreichbar sind. Die Grundschule Eggerstedt liegt nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie weiterführende Schulen wie das Johann-Comenius-Gymnasium oder die Pinnau Gemeinschaftsschule. Neben der guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur punktet Eggerstedt durch seine Nähe zur Natur. Der Forst Klövensteen sowie idyllische Rad- und Wanderwege bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A23 gelangen Sie in rund 25 Minuten nach Hamburg. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle, Op de Wisch, die etwa 2 Minuten Fußweg (ca. 130 Meter) entfernt liegt. Dort verkehrt die Buslinie 285, die Verbindungen nach Pinneberg und Hamburg bietet. Zudem ist der S-Bahnhof Pinneberg oder die Station Thesdorf bequem erreichbar und sorgt für eine stressfreie Anbindung an das Hamburger Stadtgebiet.

Mit seiner Kombination aus Natur, Ruhe und exzellenter Infrastruktur ist unsere Immobilie abseits der Datumer Chaussee ein perfekter Ort für Familien und alle, die das Leben in einer grünen, gut angebundenen Umgebung schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Leben in Feldrandlage



Gartenansicht I

Exposé - Galerie



Ansicht Diele I



Gäste-WC

Exposé - Galerie



HWR



Ansicht Diele II

Exposé - Galerie



Wohnzimmer I



Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Ansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenansicht II



Flur im OG



Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Ansicht Vollbad I im OG



Ansicht Vollbad II im OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer I im OG



Kinderzimmer II im OG

Exposé - Galerie



Ausgebautes DG



Außenanlagen I

Exposé - Galerie

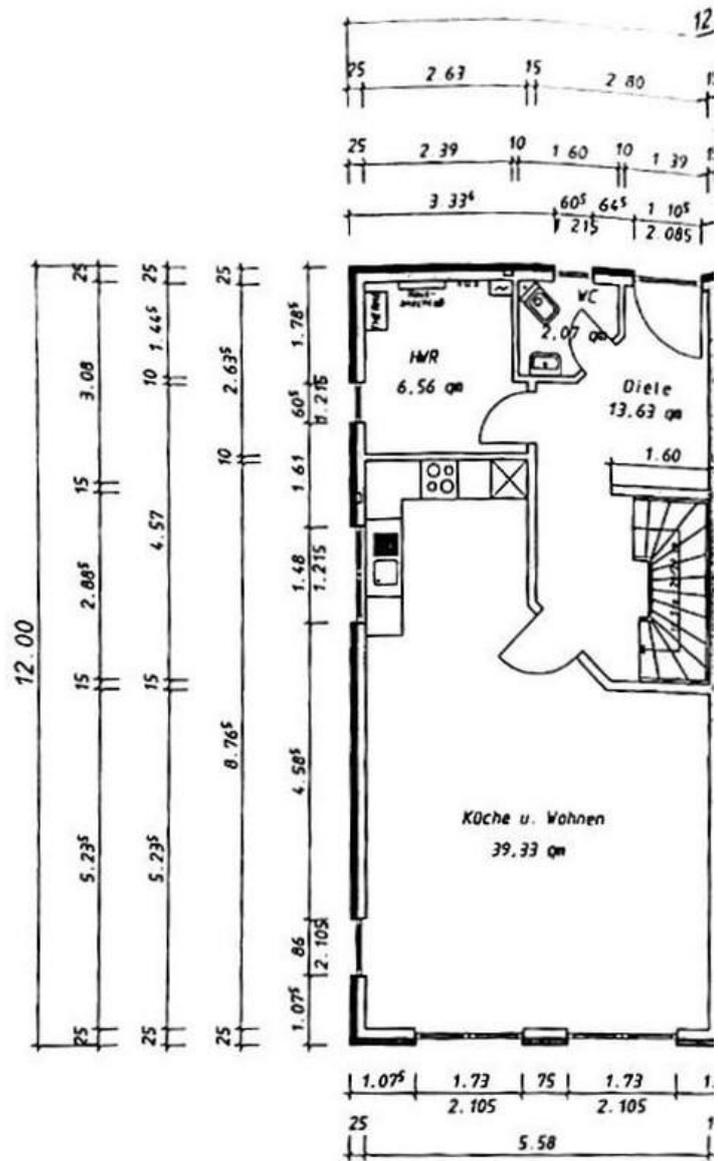


Außenanlagen II



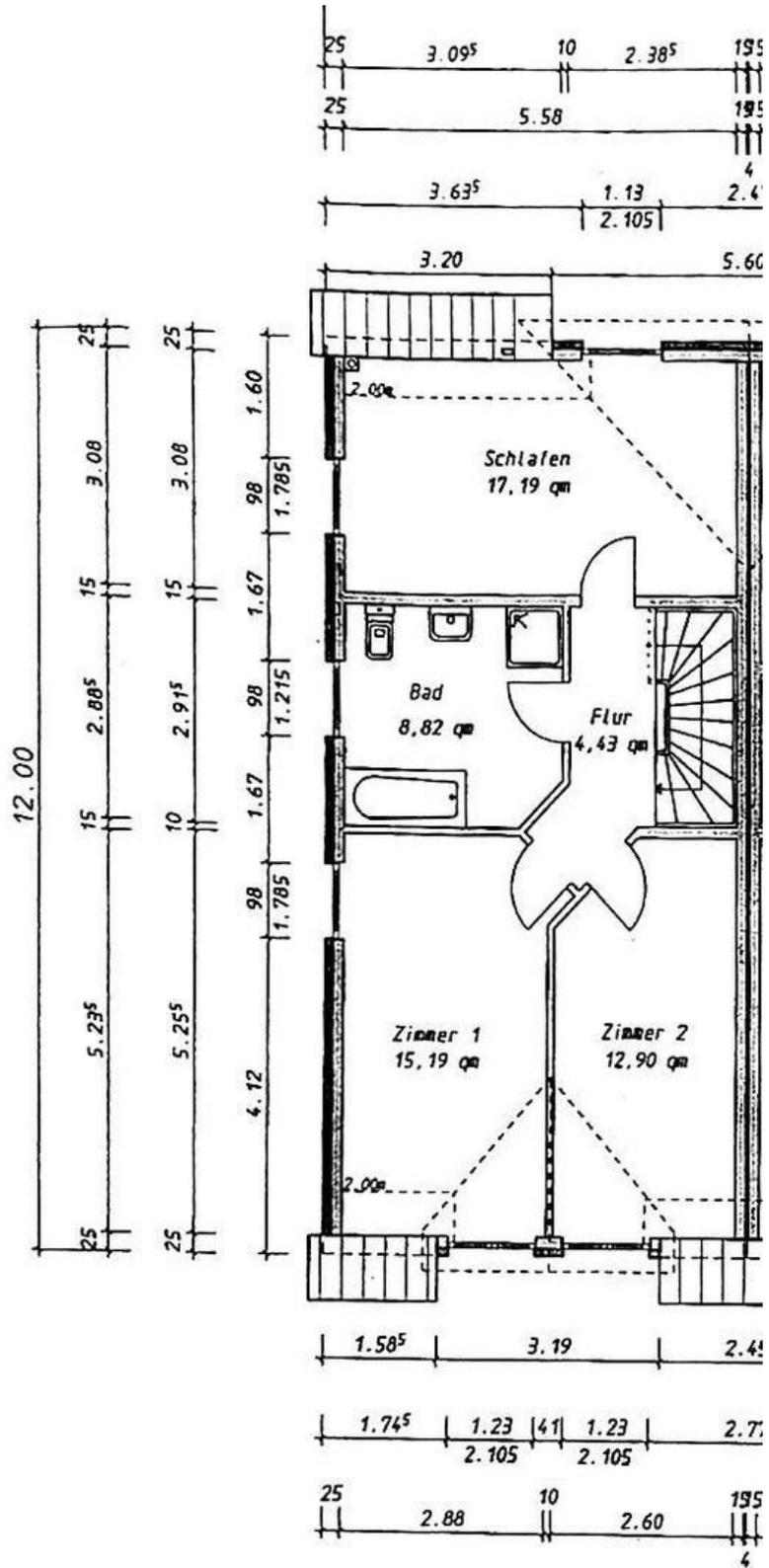
Außenanlagen III

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

