

## Handwerkerhaus ..... 3 ZIMMER ENDREIHENHAUS mit Potenzial zu kaufen - 68m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche zzgl. Nebengebäude

Reiheneckhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	Handwerkerhaus
Adresse:	DE-25421 Pinneberg Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	129.000,00 EUR
Courtage / Provision:	6,25% inkl. MwSt.

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 68 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	3
Grundstücksfläche:	ca. 268 m <sup>2</sup>

#### Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	H
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 282,93 kWh/(m <sup>2</sup> a)

#### Beschreibung im Detail

Das Endreihenhaus in der Straße Mühlenstraße 114c ist 1925 in massiver Bauweise erstellt worden und seit 2006 einigen Sanierungen unterzogen worden. Es verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 68m<sup>2</sup> zzgl. Nebengebäude mit ca. 50m<sup>2</sup> NFL.

Das helle und freundliche Haus hat einen klassischen Grundriss, und der grüne Garten bietet viel Platz zum entspannen und spielen.

Das Haus liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet.

Die Zimmeraufteilung setzt sich wie folgt zusammen: (m<sup>2</sup> - gem. Aufmaß)

Flur EG 5,36

WC 1,10

Küche 10,17

Essen 10,05

Wohnen 13,15

Erdgeschoss gesamt 39,83

Flur 3,50

Schlafen 15,8

Abstellraum 0,88

Bad 7,43

Obergeschoss gesamt 27,61

Wohnfläche gesamt 67,44

zzgl. Nebengebäude Nutzfläche ca. 50

Eine 360 Grad Rundgang finden Sie unter:

<http://von-stosch.de/rundgang/Zuhausehaus>

So finden Singles, Paare , aber auch Familien hier ein großartiges Zuhause.  
Das Endreihenhaus lässt viel Platz für freie Entfaltung.

### **Beschreibung der Lage**

Das charmante Endreihenhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 68m<sup>2</sup> zuzüglich eines Nebengebäudes mit ca. 50m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Wohnflächen verteilt sich auf 3 Zimmer.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 368m<sup>2</sup>. Das 1,5 -geschossige Gebäude wurde im Jahr 1925 in massiver Bauweise erstellt und hat seit 2006 verschiedenste Modernisierungen erfahren. Das Haus lässt das Herz eines jeden Handwerkers höher schlagen. Hier gibt es mehr als genug Platz seine Ideen zu verwirklichen. Es verfügt über einen individuellen Grundriss, ist lichtdurchflutet und bietet eine gute Nachbarschaft.

In zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage von Pinneberg befindet sich diese besondere Immobilie.

Durch die verkehrsberuhigte Anliegerstraße und die Bebauung in 2.ter Reihe und die großen Grünflächen, bietet das Haus einen den heutigen Anforderungen entsprechenden hohen Wohn- und Erholungswert.

Ihr neues Zuhause?!

Zwei Grundschulen bzw. Gemeinschaftsschulen sind von hier, ebenso wie ein Kindergarten, nach kurzer Fahrzeit zu erreichen.

Die grüne Umgebung von Pinneberg lädt zum Fahrradfahren, Spaziergehen und Joggen ein. Man wohnt vor den Toren der Hansestadt, jedoch mit einer hervorragenden Anbindung an die Hamburger City durch die S-Bahn und die A-23.

Pinneberg hat eine perfekte Infrastruktur mit Kindergärten, allen Schulformen, Sportvereinen, Tennis, Ärzten und Geschäften aller Art.

Alle Einkaufsmöglichkeiten können zu Fuß oder nach kurzer Fahrzeit erreicht werden..

Mit ca. 45.000 Einwohnern bietet Pinneberg alles, was man im Alltag benötigt. Mit dem Auto oder der S-Bahn erreichen Sie die Innenstadt von Hamburg innerhalb von ca. 30 Minuten. Ruhe und Zentralität werden hier vereint für das perfekte Familienleben.

### **Beschreibung der Ausstattung**

Das Endreihenhaus aus dem Jahr 1925 in zentraler Lage von Pinneberg, hält das was die grundsätzlich massive Bauweise verspricht – ein Leben lang.

Das helle und charmante Haus bietet ein neues Zuhause für Sie und ihre Familie. Ein weiteres Highlight ist der Garten und genug Platz zum Grillen oder für Kinder zum Spielen.

Man betritt das Haus über den Flurbereich, in dem sich eine kleine Garderobe integrieren lässt. Auf der rechten Seite befindet sich ein kleines Gäste-WC mit Waschtisch und Toilette. Geradezu gelangt man in die ca. 10m<sup>2</sup> große Küche.

Die helle und gut geschnittene Küche mit großem Fenster bietet viel Platz für ambitionierte Hobbyköche. Zudem wäre hier auch Platz um einen kleinen Frühstückstisch zu integrieren. Die Küche ist ca. 2018 erneuert worden. So steht dem gelungenen Kochvergnügen nichts im Wege.

Auf der linken Seite des Flures befindet sich das helle Wohnzimmer und ein angrenzendes Esszimmer. Hier gibt es ausreichend Platz zum wohnen und essen mit herrlichem Blick ins Grüne.

Der große Garten verfügt über ein massives Nebengebäude, mit ca. 50m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hier könnte bspw. ein Atelier untergebracht werden.

Über eine massive Holzterasse erreicht man das 1. Obergeschoss.

Linker Hand befindet sich großzügige Schlafzimmer und im Anschluss daran das hell geflieste Vollbad mit Tageslicht, Badewanne, Toilette und Waschtisch.

Das ca. 15 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer bietet bequem Platz für ein Bett und einen großen Kleiderschrank, ohne den Raum beengt wirken zu lassen.

Nutzen Sie dieses Kleinod und Ihre handwerklichen Fähigkeiten, um diese charmante Haus wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Diese Immobilie eignet sich besonders gut für Singles oder junge Paare, die auf der Suche nach einem "bezahlbaren" Eigenheim sind und sich nicht scheuen selbst Hand anzulegen.

3 Zimmer

großes und helles Wohnzimmer mit angrenzendem

Eigener großen Garten

Idealer Grundriss

zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung nach Hamburg und die umliegenden Gemeinden

Reihenendhaus

Eine 360 Grad Rundgang finden Sie unter:

<http://von-stosch.de/rundgang/Zuhausehaus>

## Weitere Informationen

Energieausweis auf Grundlage des Energiebedarf

Erdgas, B1 Gebäude 1925 / B1 Heizung ca 2000, H, 282,93 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Zum Kaufpreis hinzu kommen ges. Grunderwerbssteuer und die Notarkosten in Höhe von ca. 1-2%, sowie eine Courtage in Höhe von 6,25% inkl. ges. MwSt.

Die angezeigten Angebote sind freibleibend. Zwischenvermietung/ -verkauf sowie Irrtum und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Maße sind ca. Maße. Der Grundriss dient nur zur Information und ist keine Vertragsgrundlage. Grundrisse und Ansichten ohne Maßstab.

Für weitere Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Eine wichtige Bitte: Die Eigentümer legen Wert auf Diskretion. Wer möchte denn schon, dass fremde Leute ungefragt auf sein Grundstück kommen? Daher möchten wir Sie bitten, dass Grundstück nicht unangemeldet zu betreten. Gern vereinbaren wir für Sie einen Besichtigungstermin - auch am Wochenenden oder an Feiertagen - Anruf genügt unter 04101 68364 oder 0170 852 68 20

Die Angaben zum Objekt basieren auf Angaben des Verkäufers. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind. Wir schließen deshalb unsere Haftung für die Richtigkeit des Inhalts der Offerte aus.

Unsere Kompetenz und Erfahrung auf dem Hamburger Markt ist durch langjährigen Erfolg bei der Vermarktung von zahlreichen Immobilientransaktionen bewiesen.

Mit unserem umfangreichen Netzwerk an Architekten, Entwicklern, Banken und Investoren verkaufen wir auch Ihre Immobilie schnell und diskret oder steigern durch zielgerechtes Management den Ertrag nachhaltig. Wir wissen was Ihre Immobilie tatsächlich wert ist!

Sprechen Sie uns gern unverbindlich über die Möglichkeiten der Zusammenarbeit an.

Verkauf - Vermietung - Beratung - Bewertung - Makler & Ingenieure

IHR Immobilienmakler von Stosch Immobilien

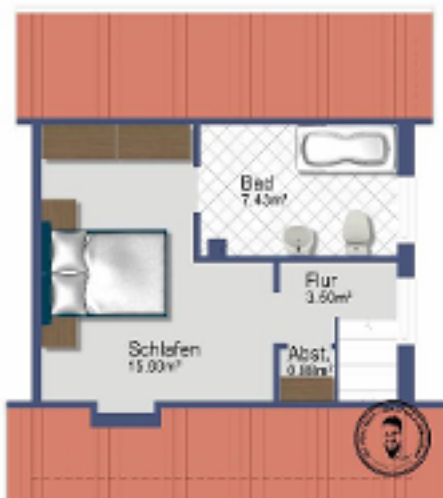
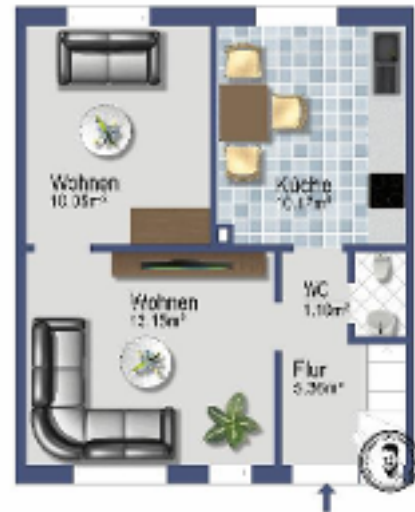
Die Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, sowie Makler) für den Kauf der Immobilie werden vom Käufer getragen.

Besichtigungen nur nach vorheriger Vereinbarung.

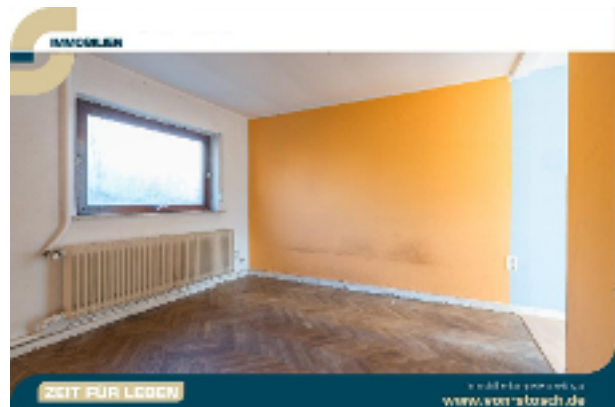
Gern sind wir Ihnen auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung behilflich. Wir arbeiten seit vielen Jahren vertrauensvoll mit namhaften Banken, Sparkassen und unabhängigen Finanzierungsvermittlern zusammen.

Nicht das passende? Kein Problem - tragen Sie sich unter [www.makler-mal-anders.de](http://www.makler-mal-anders.de) für unseren Newsletter ein - Sie werden automatisch per Mail benachrichtigt, sobald wir neue Angebote haben.

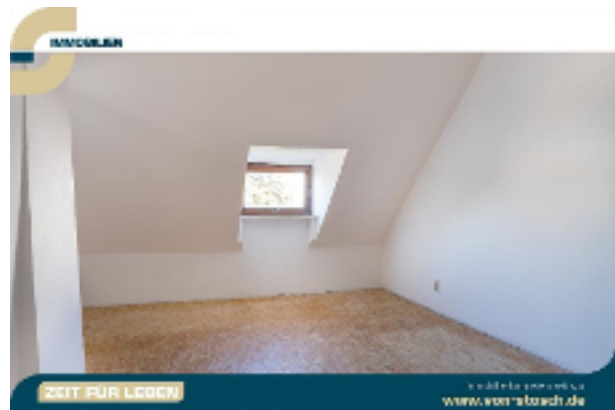
## Galerie













## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	von Stosch Immobilien Inh. Patrick Florian von Stosch e.K.
<b>Adresse:</b>	Grüne Twiete 60b-.c DE-25469 Halstenbek Deutschland
<b>Handelsregister:</b>	Registergericht Pinneberg HRB 8807 Pi
<b>USt-IdNr:</b>	31 284 69255
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.von-stosch.de">www.von-stosch.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Dipl.Ing Arch FH Florian von Stosch
<b>Telefon:</b>	0410168364
<b>Mobiltelefon:</b>	01708526820
<b>Fax:</b>	0410168852
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@von-stosch.de">info@von-stosch.de</a>