

## Kommen Sie nach Hause Reihenendhausbungalow - 6 + 1 Zimmer mit Garage zu kaufen - ca. 168m<sup>2</sup> Wohnfläche

Bungalow / Kauf

### Eckdaten

#### Allgemein

Objekt-Nr:	Drossel20ERH bungalow
Anschrift:	Drosselweg 20 DE-25421 Pinneberg Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	439.000,00 EUR
------------	----------------

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 168 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	6
Grundstücksfläche:	ca. 486 m <sup>2</sup>

#### Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	E
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt (in kWh/(m <sup>2</sup> a)):	158,65

#### Beschreibung

Der 1 geschossige Reihenbungalow ist aufgebaut wie ein Einfamilienhausbungalow. Mit einer Wohnfläche von ca. 168m<sup>2</sup> verteilen sich so 6 + 1 Zimmer. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 486m<sup>2</sup>. Das 1 - geschossige Gebäude wurde im Jahr 1972 in massiver Bauweise erstellt und ist in einem guten, sehr gepflegten Zustand. 1980 wurde das Haus um einen Anbau erweitert. Die Garage gehört mit zum Kaufpreis.

Das Haus in der Straße Drosselweg 20 ist 1972 in massiver Bauweise erstellt worden und 1980 erweitert worden. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 168m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 486m<sup>2</sup>. Die 168m<sup>2</sup> verteilen sich auf 1 Wohnebenen.

Die Zimmeraufteilung setzt sich wie folgt zusammen: (gemäß WFL Berechnung in m<sup>2</sup>)

Windfang 3,04

Küche 11,57

Wirtschaftsraum 7,64

Wohndiele 18,28

Wohnzimmer 30,62

Esszimmer (offen im Wohnzimmer) 11,52

Schlafzimmer 16,59

Abstellraum 1,51

Flur 2 7,43

Kind 1 9,77

Kind 2 9,77

Bad 5,53

Flur 3 3,80

Bad 4,21

Arbeiten 10,70

Gast 11,03

Terrasse (anteilig) 4,50

Gesamt 167,51

Die Einbauküche ist wie auch die Garage im Kaufpreis inbegriffen.

Junge Paare und Familien finden hier ein Zuhause in Bestlage von Pinneberg.

Rundgang gefälltig? Einen 360 Grad Rundgang finden Sie unter:

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

Kettenendbungalow

6 + 1 Zimmer mit Garage, 156m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kaufpreis 439.000 EUR

---

Besichtigung & Übergabe nach Vereinbarung

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

## Lage

Der Ort Pinneberg, angrenzend an das Hamburger Stadtgebiet, gehört zum sogenannten Hamburger Speckgürtel und bietet vielfältiges Wohnen und Leben in sehr angenehmer Weise.

Man wohnt vor den Toren der Hansestadt, jedoch mit einer hervorragenden Anbindung an die Hamburger City durch die S-Bahn und die A-23 bzw. die LSE. Pinneberg hat eine perfekte Infrastruktur mit Kindergärten, allen Schulformen, Sportvereinen, Tennis, Ärzten und Geschäften aller Art.

Die grüne Umgebung von Pinneberg wie der Fahlt oder Klövensteen laden zum Fahrradfahren, Spaziergehen und Joggen ein. Auch die Holmer Sandberge sind nicht weit entfernt.

Pinneberg ist erreichbar über die BAB 23 mit drei Anschlussstellen. Die Stadt ist angeschlossen an das Hamburger Verkehrsnetz mit zahlreichen Busverbindungen und S-Bahnanschluss und hat Bahnanschluss Richtung Kiel, Husum und Hamburg. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt. Die S-Bahn Station Pinneberg liegt in 2 Kilometer Entfernung.

Die Lage des Hauses bietet idealen Zugang zur LSE, so dass Berufspendler auch bei Stau auf der Autobahn über Schenefeld, Lurup, Othmarschen über die LSE ausweichen können. Wedel, Appen oder Uetersen sind auch sehr gut von dem Haus aus zu erreichen.

Die verkehrsberuhigten Straßen der Vogelsiedlung, aber auch die umgebene Bebauung verspricht eine ruhige Lage, in der man Kinder beruhigt spielen lassen kann. Die neu ausgebaute Parkstadt Eggerstedt bietet mit ihrem alten Baumbestand und den neu angelegten Fußgängerwegen tolle, autofreie Spaziermöglichkeiten. Weiterhin gibt es mehrere Spielplätze, einen Kindergarten, eine international Schule und Sportanlagen - alles direkt in kurzer fußläufiger Entfernung zugänglich.

Alle Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in fußläufiger Nähe des Hauses. Mit dem Auto oder der S-Bahn erreichen Sie die Innenstadt von Hamburg innerhalb von ca. 30 Minuten. Aber auch Sportanlage wie „An der Raa“ oder der Golfplatz Weidenhof sind schnell erreicht.

## Ausstattung

Von der Straße Drosselweg führt ein kleiner Stichweg zu den Häusern.

Durch den „Einfamilienhauscharakter“ verschwimmt hier das Bild des klassischen Reihenhauses, da die Häuser eher in die Breite als in die Tiefe gebaut wurden. So entsteht beispielsweise auch ein für eine Reihenhauseigentums untypisches 30m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer.

Wenn man das Haus betritt, empfängt den Besucher eine großzügiger Windfang. An diesen angrenzend ist einer der zentralen Räume des Hauses: die Wohndiele. Hier ist Platz für gemütliche Abende oder ausgelassene Sonntagsfrühstücke. Hier kommt die Familie zusammen. Von hier gehen sternförmig alle weiteren Bereiche des Hauses ab.

Zum Eingang hin, auf der rechten Seite, befindet sich die ca. 11,5m<sup>2</sup> große Küche mit angrenzendem Wirtschaftsraum. Die Küche ist 2014 erneuert worden. Sie bietet Platz für ambitionierte Hobbyköche und lässt durch die optimale Raumaufteilung auch in Sachen Stauraum für Küchenutensilien und Lebensmittel keine Wünsche offen. Platz für einen kleinen Tisch, für den ersten Kaffee am Morgen ist hier ebenso.

Der angrenzende Hauswirtschaftsraum komplettiert den Traum eines jeden Hobbykochs bzw. Köchin.

Im Hauswirtschaftsraum ist ausreichend Stauraummöglichkeit. Zudem ist hier die Heizung des Hauses untergebracht.

Offen an die Wohndiele angrenzend, befindet sich der Wohnbereich. So entsteht ein offener Raum von ca. 59m<sup>2</sup>- Platz für die ganze Familie. Nicht nur der Kamin bildet hier das Herzstück für die Familie z.B. bei typisch norddeutschem Wetter. An den Wohnbereich grenzt die zum Teil überdachte Terrasse mit Südausrichtung an. Die große Fensterfront verbindet geschickt Wohnen und Garten, so dass ein offenes Gefühl entsteht. Der Garten selbst ist durch einen alten Baum und Strauchbestand uneinsehbar. Ein Holzzaun begrenzt das Grundstück in diesem Bereich.

Linkerhand vom Dielenbereich ist ein Raum mit ca. 16,5m<sup>2</sup> untergebracht. Ein extra Esszimmer, ein Schlafzimmer oder ein Arbeitszimmer - verschiedene Ideen lassen sich hier verwirklichen. Im Dielenbereich ist ebenso ein kleiner Abstellraum untergebracht, in dem sich ideal notwendige Dinge für das tägliche Leben verstauen lassen.

Leben, Arbeiten und Zeit verbringen in Ihrem neuen Zuhause.

Zeit für Leben!

Linkerhand vom Dielenbereich führt ein kleiner Flur zu den Schlafräumen. So können, selbst wenn Besuch länger bleibt, die Kinder z.B. schon ungestört schlafen gehen. Insgesamt bietet dieser Bereich vier Schlafzimmer und zwei Bäder.

Zum Eingangsbereich hin liegen 3 Schlafräume. Mit 9,8m<sup>2</sup>, 9,8m<sup>2</sup> und ca. 11m<sup>2</sup> sind alle drei Räume individuell einrichtbar. Gegenüber dieser drei Schlafräume liegt das erste der beiden Badezimmer. Hier findet man eine Badewanne, eine Toilette und einen Waschtisch.

Gestaltungsvielfalt für die unterschiedlichsten Lebensbedürfnisse ist hier garantiert.

Auf der Gartenseite liegt ein weiteres Schlafzimmer. Mit 11m<sup>2</sup> ein großes Zimmer, welches viele Einrichtungsideen zulässt. Dieses könnte beispielsweise auch recht einfach mit dem daneben liegenden „Arbeitszimmer“ verbunden werden, um ein Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer zu realisieren. Sie sehen, dass Haus lässt Platz für eigene Ideen um es an Ihr Leben anzupassen.

Das Badezimmer das an den „Gast“ angrenzt bietet einen Waschtisch, eine Toilette und eine bodentiefe Dusche. Ein Fenster und ein Handtuchheizkörper komplettieren diesen Raum. Das Badezimmer ist in ca. 2010 modernisiert worden.

Die Garage komplettiert dieses Zuhauseangebot.

Vor dem Haus befindet sich zudem eine Frühstücksterrasse. Ein Schuppen für Gartengeräte, Fahrräder, usw. ist selbstverständlich auch vorhanden.

Alle Räume des Hauses sind sehr gut geschnitten und bieten für verschiedenste Funktionen genügend Platz. Allgemein ist festzustellen, dass das Haus einen sehr gepflegten Eindruck hinterlässt. Eine junge Familie wird das Haus sicherlich einer kleinen Verjüngungskur unterziehen. Das Haus zeichnet sich durch einen optimalen Grundriss, sowie den schönen Garten aus.

So können Sie dort im Sommer beim Grillen mit Freunden und Bekannten den Abend genießen. Aber auch bei typisch norddeutschem Wetter bietet das Haus genug Platz für Leben und Genießen

Rundgang gefällig? Einen 360 Grad Rundgang finden Sie unter:

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

## Weiteres

Energieausweis auf Grundlage des Energiebedarfs

Primärenergieträger Erdgas, Endenergiebedarf 158,65 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) inkl. WW, Effizienzklasse E, BJ 1972/1980 BJ Haus, Heizung ca. 2000

Sonstiges

Zum Kaufpreis hinzu kommen ges. Grunderwerbsteuer 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.

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 (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) für den Kauf der Immobilie werden vom Käufer getragen.

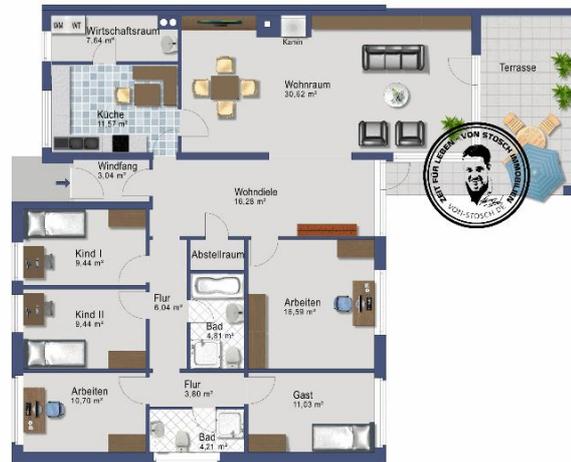
Besichtigungen nur nach vorheriger Vereinbarung.

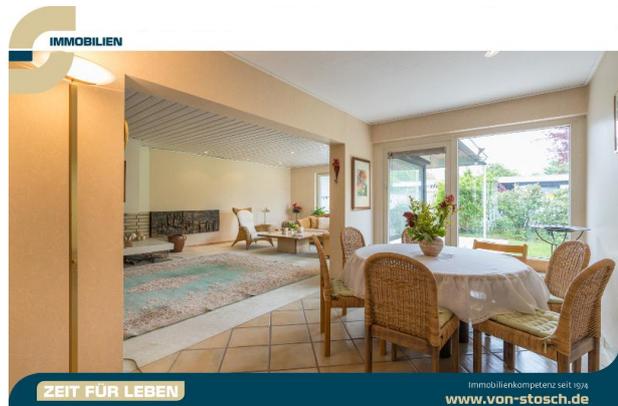
Gern sind wir Ihnen auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung behilflich. Wir arbeiten seit vielen Jahren vertrauensvoll mit namhaften Banken, Sparkassen und unabhängigen Finanzierungsvermittlern zusammen.

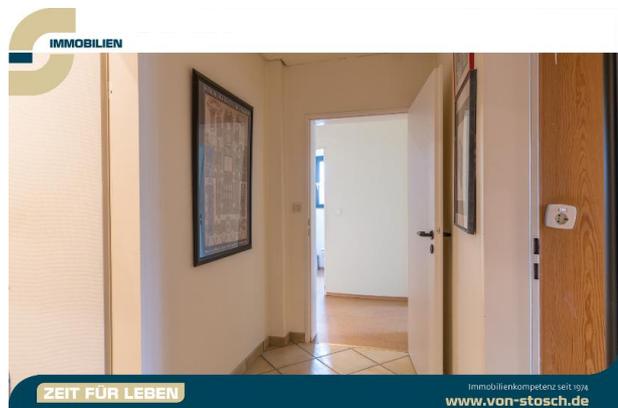
Nicht das passende? Kein Problem - tragen Sie sich unter [www.makler-mal-anders.de](http://www.makler-mal-anders.de) für unseren Newsletter ein - Sie werden automatisch per Mail benachrichtigt, sobald wir neue Angebote haben.

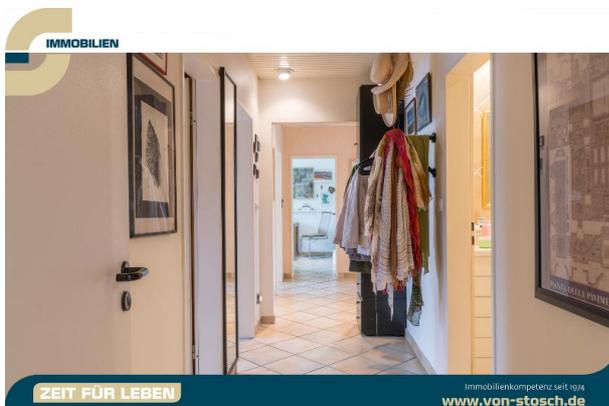
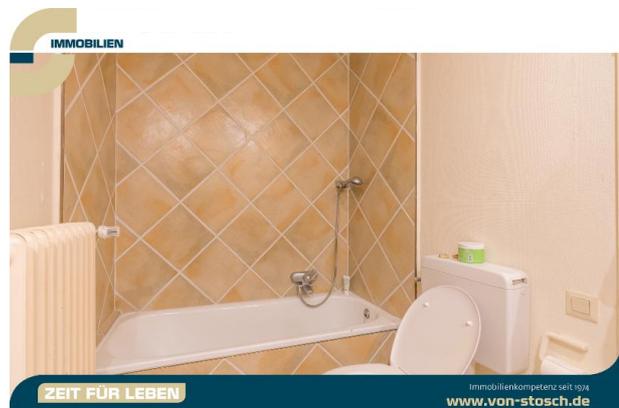
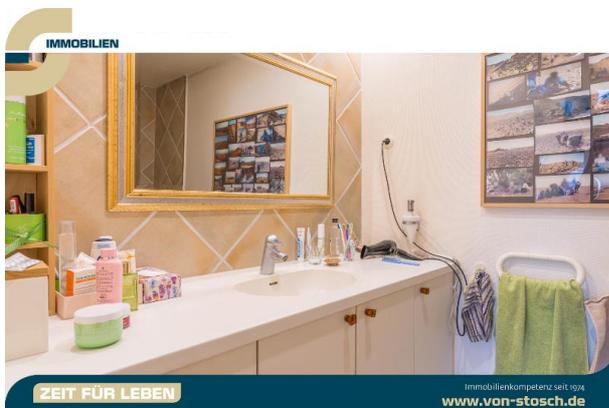
<http://von-stosch.de/rundgang/KommenSienachHause/>

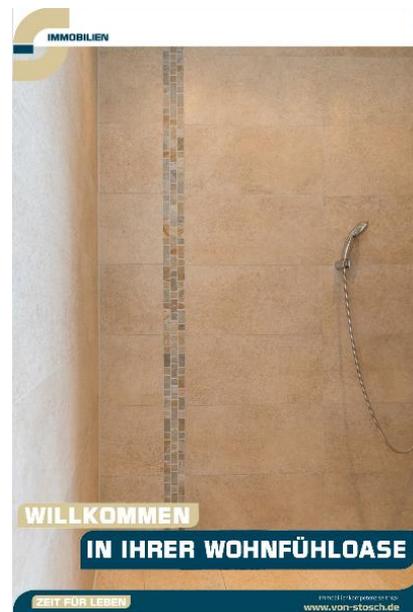
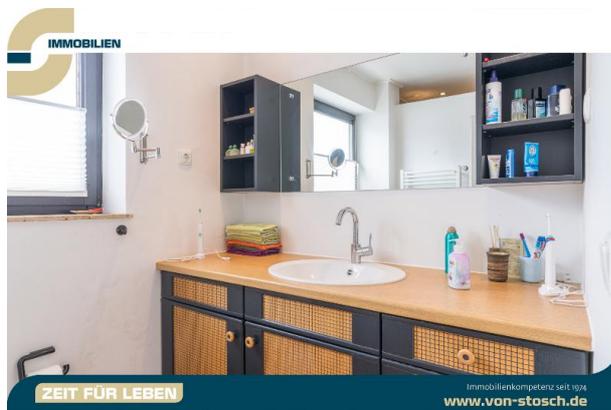
## Fotogalerie











## Anbieter

---

### Das Angebot wird betreut von

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

### Ihr Ansprechpartner

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