

# Gepflegte Wohnung mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Sackgassenlage

25421 Pinneberg, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-214



Wohnfläche ca.: **77 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3**



## Gepflegte Wohnung mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Sackgassenlage

Objekt ID	SF-214
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	25421 Pinneberg
Wohnfläche ca.	77 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1971
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Einbauküche, Gäste-WC, Massivbauweise, Separates WC
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	240 EUR



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer im Jahre ca. 1971 gebauten Wohnanlage am Ende einer ruhigen Sackgassenlage. Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören 48 Wohneinheiten.

Das Haus wird von den Eigentümern gewissenhaft instandgehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. So wurden u.a. das Dach neu gedeckt und an den Giebelseiten des Hauses eine Wärmedämmung angebracht.

Sie erreichen die im Hochparterre liegende Wohnung über ein helles Treppenhaus und gelangen über vier Stufen zur Eingangstür. Die Wohnung überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem Blick ins Grüne. Auf der Loggia können Sie entspannen und den Tag in Ruhe ausklingen lassen.

Die Wohnung wird frei - ohne Mietverhältnis - geliefert.

## Ausstattung

Die Wohnung bieten Ihnen einen angenehmen Wohnkomfort. Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

- großzügiges Wohnzimmer mit Stäbchenparkett
- zwei weitere Zimmer mit Teppichboden
- helle Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Spüle und E-Herd, Waschmaschine und Geschirrspüler sowie Platz für einen kleinen Tisch
- innenliegendes Bad mit Badewanne
- separates Gäste-WC
- großzügige Diele für Ihre Garderobe
- Loggia mit Blick ins Grüne
- Abstellraum im Keller
- Nutzung eines PKW Außenstellplatzes

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Trockenraum sowie ein Abstellraum für Fahrräder zur Verfügung.

Das aktuelle Wohngeld beträgt mtl. 240 € inkl. Heizkosten sowie Wasser/Abwasser und inkl. einer Instandhaltungsrücklage von mtl. ca. 32 €.

Lt. Wohngeldabrechnung für 2020 betragen die umlagefähigen Nebenkosten inkl. Heizkosten sowie Wasser/Abwasser mtl. ca. 200 €.

## Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*\* Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.05.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	105,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

- zentrales und dennoch ruhiges Wohnen in Sackgassenlage
- S-Bahn-Station Thesdorf ist nur ca. 600 m entfernt
- gute Verkehrsanbindung: A23 (Ausfahrt Wedel / Pinneberg Süd) ist ca. 3 Autominuten entfernt
- intakte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten sind u.a. am kleinen Einkaufszentrum direkt am Bahnhof vorhanden
- Thesdorf verfügt über eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule (Johan-Comenius-Schule) und ein Gymnasium (Theodor-Heuss-Schule)





Außenansichtie

