

EXPOSÉ

Immobilien  
Wunderlich

# Charmantes Reihemittelhaus in familienfreundlicher Wohnlage



## ECKDATEN

Objektart: Reihemittelhaus  
Adresse: 25421 Pinneberg  
Baujahr: 1957  
Letzte Modernisierung: 2025  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 75 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 15 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 154 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 299.000,-**

**Immobilien Wunderlich**

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel  
Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienwunderlich.de

> Reihenmittelhaus  
> Pinneberg  
> 3 Zimmer

> 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WE 56



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	25421 Pinneberg
Baujahr	1957
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	15 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	154 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	299.000,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	269,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-11-10
Energieausweis gültig bis	10.11.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1957
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
<b>Objektbeschreibung:</b>	
Gäste-WC	ja

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pinneberg-Quellental

Zustand gepflegt

bezugsfrei ab nach Vereinbarung

Provision für Käufer 3,0% inkl. MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis

**Provisionshinweis** Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen. Der Käufer ist verpflichtet, eine Provision in Höhe von 3,0% inkl. MwSt., des Gesamtkaufpreises, an die Firma Immobilien Wunderlich zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Mit dem Verkäufer besteht ein Maklervertrag zur Zahlung der Provision in gleicher Höhe. Hiermit weise ich auf die Tätigkeit als Doppelmakler hin.

- > Reihenmittelhaus
- > Pinneberg
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WE 56



Dieses gepflegte Reihenmittelhaus liegt in einer familienfreundlichen Umgebung und bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie etwa 15 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl.

Die massive Bauweise aus dem Jahr 1957 steht für Beständigkeit. Das Haus wurde über die Jahre gepflegt und modernisiert, ein Anbau von 1990 sorgt für zusätzlichen Raum und ein zeitgemäßes Wohnkonzept.

Der Eingangsbereich führt in einen kompakten Flur, von dem das Gäste-WC abgeht. Einige Stufen höher öffnet sich der Wohnbereich, während der Zugang zum Untergeschoss auf derselben Ebene liegt. Die leicht versetzte Bauweise verbindet die Ebenen auf angenehme Weise und sorgt für kurze Wege und eine klare Gliederung - praktisch, wohnlich und typisch für Häuser dieser Zeit.

Wohn- und Essbereich - das Herzstück des Hauses  
Der helle, einladende Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.  
Die integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch ein und verbindet Kochen, Essen und Beisammensein zu einem Ort des täglichen Lebens. Vom Wohnzimmer aus führt eine Tür auf die überdachte Terrasse, die den Wohnraum in den Gartenbereich erweitert - ideal für ein Frühstück im Freien oder gemütliche Stunden im geschützten Außenbereich.

Komfortables Obergeschoss mit hellen Räumen  
Im oberen Bereich erwartet Sie ein großzügiges, komfortables Vollbad, das durch die Zusammenlegung mit einem kleinen angrenzenden Zimmer erweitert wurde. Mit Dusche und Badewanne, freundlicher Farbgebung und angenehmer Helligkeit bietet es Raum für Entspannung und Alltag zugleich.  
Gegenüberliegend ist das Schlafzimmer, das durch eine große Fensterfront und den Zugang zum Balkon besticht. Hier sorgt der Blick ins Grüne für eine erholsame Atmosphäre - ein Platz, an dem der Tag entspannt beginnt und angenehm endet.

Ausgebauter Dachboden - Raum für individuelle Ideen  
Der ausgebaute Dachboden bietet zusätzliche Nutzfläche mit Gestaltungsspielraum. Ob Arbeitszimmer, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort - dieser Bereich lässt sich flexibel an persönliche Bedürfnisse anpassen.

Untergeschoss - funktional und vielseitig nutzbar  
Im Untergeschoss befinden sich praktische Abstell- und Funktionsflächen. Ein weiterer Raum mit eigenem Duschbad eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - etwa für Gäste, Hobbys oder als ruhiger Arbeitsbereich.

Garten & Stellplätze  
Der gepflegte Garten ist über die Terrasse erreichbar und verbindet den Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise. Die überdachte

Terrasse bietet Schutz und Platz für gemeinsame Momente im Freien - unabhängig vom Wetter.  
Direkt am Garten befindet sich die beiden Stellplätze, die bequem erreichbar sind und zusätzlichen Komfort bieten. Über diesen Bereich lässt sich das Haus ebenfalls betreten - eine praktische und komfortable Ergänzung im Alltag.

#### Fazit

Ein gepflegtes Reihenmittelhaus mit klarer Struktur, praktischem Grundriss und wohnlicher Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung und der harmonische Übergang zwischen Innen- und Außenbereich verleihen dieser Immobilie einen besonderen Charme - ideal für Paare oder kleine Familien, die ein beständiges und zugleich einladendes Zuhause suchen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

#### Ausstattung:

- Eckdaten im Überblick
- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Familienfreundliche Umgebung
- Massivbauweise aus dem Jahr 1957
- Erweiterung durch Anbau im Jahr 1990
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- Überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten
- Großzügiges Vollbad mit Dusche und Badewanne
- Helles Schlafzimmer mit Balkon
- Ausgebauter Dachboden mit Gestaltungsspielraum
- Untergeschoss mit zusätzlichem Raum und Duschbad
- Zwei Zugänge (Haupteingang & Garten)
- Eigene Stellplätze direkt am Garten

#### Lagebeschreibung:

Lage - Ruhig, grün und bestens angebunden  
Das Mittelreihenhaus liegt im beliebten Pinneberger Stadtteil Quellental - einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit viel Grün, hohem Erholungswert und gepflegter Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und machen den Alltag angenehm und unkompliziert.  
Das Ärztehaus ist nur 400m entfernt.

Der nahegelegene Bahnhof Pinneberg mit S-Bahn-Anschluss Richtung Hamburg sowie die Anbindung an die A23 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt. Gleichzeitig bietet die Umgebung mit Parks, Wasserläufen und Spielplätzen ideale Voraussetzungen für Familien, Naturfreunde und alle, die Wert auf ein

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Pinneberg
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WE 56



entspanntes Wohnumfeld legen.

Ein Standort, der Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe perfekt vereint.

## Sonstiges:

### HAFTUNG

Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehme ich daher nicht. Es obliegt daher dem Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zu entrichten.

### GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Immobilien Wunderlich nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 des Geldwäschegesetzes (GwG) verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Hierzu bin ich gemäß § 11 GwG verpflichtet, die relevanten Angaben und Nachweise zu erheben und zu dokumentieren.

Bei natürlichen Personen erfolgt dies in der Regel durch Einsichtnahme in den Personalausweis oder Reisepass; zur Dokumentation kann eine Kopie angefertigt werden.

Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein aktueller Handelsregisterauszug (bzw. ein entsprechender Auszug aus einem vergleichbaren Register) erforderlich, aus dem sich die wirtschaftlich Berechtigten ergeben.

Das Geldwäschegesetz schreibt vor, dass die erhobenen Daten und Kopien fünf Jahre nach Beendigung der Geschäftsbeziehung aufzubewahren und anschließend zu löschen sind (§ 8 Abs. 4 GwG).

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer

## Immobilien Wunderlich

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel  
Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienwunderlich.de

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Pinneberg
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WE 56



Gäste WC



Wohnzimmer



Gäste WC



Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Pinneberg
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WE 56



Vollbad

