

Quickborn

# Massives Architektenhaus mit Kamin und großzügiger Doppelgarage

CODE DU BIEN: 24106032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 589.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 633 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24106032                      |
| Surface habitable      | ca. 187,47 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1983                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 589.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.12.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 151.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2011                      |

CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



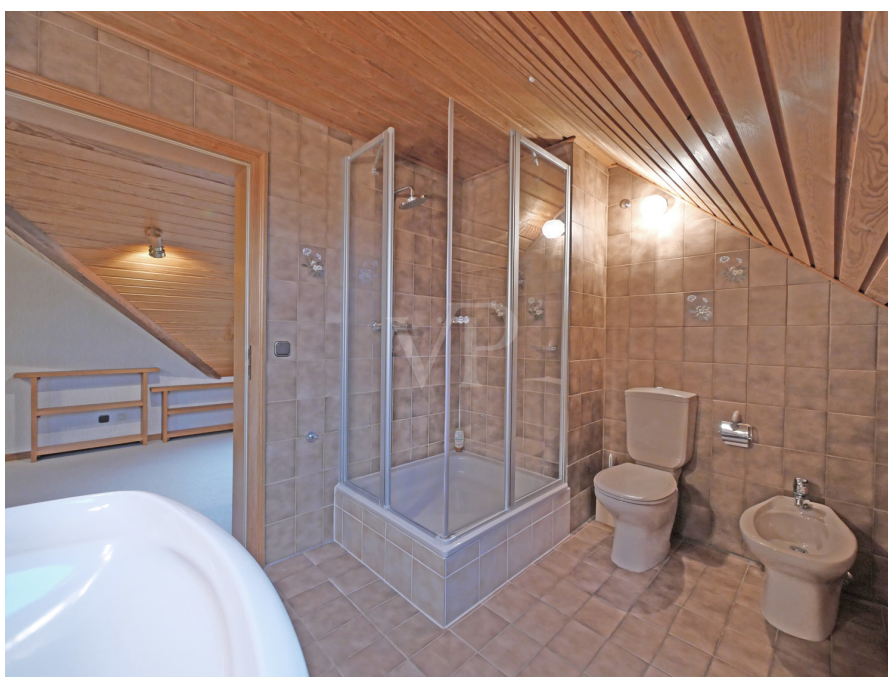
CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, ein beeindruckendes Architektenhaus aus dem Jahr 1983, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 633 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage nahe dem Naturschutzgebiet Himmelmoor und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zwei Badezimmer, ein Vollbad sowie ein Duschbad, ergänzen das komfortable Wohnkonzept. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung, was den Alltagskomfort weiter erhöht. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und lässt durch breite Fensterfronten viel Tageslicht einfallen. Ein eleganter Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kälteren Tagen. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche für passionierte Köche. Für angenehme Temperatur im gesamten Haus sorgt eine effiziente Kombination aus Zentralheizung und einer Fußbodenheizung, die speziell an kühleren Tagen für Komfort sorgt. Im Jahr 2012 wurde eine neue Gasheizung installiert und im Jahr 2021 wurden alle Veluxfenster im Dachgeschoss erneuert, was den Standard des Hauses unterstreicht. Die Außenanlagen sind durchdacht gestaltet und bieten neben einer gepflegten Gartenfläche eine massive Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Ein entscheidender Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Strecke der heutigen AKN soll auf einen umstiegsfreien und durchgehenden S-Bahnbetrieb umgestellt werden, mit einem geplanten 10-Minuten-Takt während der Hauptverkehrszeit. Dies ermöglicht eine direkte Verbindung zur Hamburger Innenstadt und steigert die Attraktivität für Berufspendler erheblich. Diese Immobilie präsentiert sich als ein ideales Zuhause für Käufer, die Wert auf eine ruhige, aber dennoch zentral gelegene Wohnumgebung legen und dabei moderne Annehmlichkeiten in einem bereits fertiggestellten Gebäude mit gepflegtem Zustand schätzen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses.

CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## Détails des commodités

- Vollbad
  - Duschbad
  - Gäste-WC
  - Einbauküche mit Elektrogeräten
  - Kamin
  - Fussbodenheizung
  - Markise
  - Massive Doppelgarage
- Modernisierungen / Sanierungen
- 2012 neue Gasheizung
  - 2021 alle Veluxfenster im Dachgeschoss erneuert

CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## Tout sur l'emplacement

In einer verkehrsberuhigten Seitenstraße liegt das Einfamilienhaus ruhig gelegen in Quickborn. Die unmittelbare Nähe zur Metropole Hamburg unterstreicht die Wohnlage. Auch ohne PKW ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Quickborn bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Banken, Facharztzentrum, Restaurants, Sportanlagen und weiteren Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitangeboten. Naturliebhaber kommen im nahe gelegenen Reeders Moor mit ausgedehnten Spaziergängen und Joggingstrecken auf ihre Kosten. Die Verkehrsanbindung nach Hamburg ist durch die A7 und B4 sowie durch die AKN mit S-Bahnanschluss und Buslinien hervorragend. Auch die Anbindung an den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist sehr gut. Der Sportpark Quickborn mit seiner Freizeitanlage auf ca. 8.000 m<sup>2</sup> Vereinsfläche bietet ausreichend Platz und beste Bedingungen für Sport- und Freizeitbegeisterte.

CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 151.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24106032 - 25451 Quickborn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (District)

E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)