

## Einfamilienhaus mit großem Garten, Garage, in guter Pinneberger Lage, zu verkaufen!



25421 Pinneberg, Borsteler Weg 32

---

<b>Immobilientyp:</b>	Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und großen Garten
<b>Zimmer:</b>	3 Zimmer, davon 2 Zimmer im DG Küche, kleines Bad im Keller
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	ca. 65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzflächen:</b>	Garage, Vollkeller (ca. 35 m <sup>2</sup> )
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 843 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	359.500 EUR
<b>Angebotsnummer:</b>	2400200
<b>Provisionshöhe:</b>	3,0 % jeweils vom Käufer und Verkäufer (inkl. 19% MwSt)

## Daten im Überblick

Alle Angaben wurden vom Eigentümer oder aus vorhandenen Unterlagen übernommen.

<b>Objektart (2400200)</b>	Freistehendes Einfamilienhaus mit Vollkeller und separater Garage
<b>PLZ / Ort</b>	25421 Pinneberg, Borsteler Weg 32
<b>Wohnfläche</b>	ca. 65m <sup>2</sup>
<b>Nutzflächen / Nebenräume</b>	Garage, Vollkeller (ca. 35 m <sup>2</sup> )
<b>Anzahl Zimmer:</b>	1 Zimmer im EG, 2 Zimmer im DG
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1 Bad mit Dusche und Badewanne im Keller
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 843 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl</b>	1 PKW in der Garage
<b>Baujahr</b>	1954
<b>Fenster</b>	Iso-Holzfenster
<b>Ausstattung / Zustand</b>	renovierungsbedürftig
<b>Befuerung / Heizungsanlage</b>	Gasheizung
<b>Etagenanzahl</b>	Erdgeschoss, Dachgeschoß, Vollkeller
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Energieausweis gemäß §§16ff (EnEV)</b>	Energiebedarfsausweis, gültig bis 16.09.2034. Endenergiebedarf 257,6 kWh/(m <sup>2</sup> a), Effizienzklasse H
<b>Ihr Ansprechpartner</b>	Peter Pipping (04822.9296 und 0171.864 08 75)

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein schönes, gut gelegenes Grundstück, in der Nähe von Hamburg? Dann haben wir das passende Objekt für Sie!

Angeboten wird ein kleines Einfamilienhaus in Pinneberg, mit idealer Anbindung an die Autobahn A23 und damit für Pendler optimal gelegen.

Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück, umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Gebäude selbst muss nachhaltig renoviert werden, wobei das Dach bereits mit engobierten Ziegeln und Wärmedämmung, nebst Dampfsperre, erneuert wurde, ebenso wie die Fassade, die neu verklankert wurde.

Denkbar wäre auch eine Erweiterung des Gebäudes, ähnlich wie es bei Nachbargebäuden bereits realisiert wurde.

Das Gebäude bietet vom Wohnzimmer aus Zugang zur Dachterrasse, mit Blick über das Grundstück.

In der separaten Garage, neben dem Gebäude, hat ein Fahrzeug Platz.

Einen Bebauungsplan existiert für den Borsteler Weg nicht, hier gilt Bebauung ähnlich wie Nachbarbebauung (§34BauGB).

## Ausstattung / Zusammenfassung / Sonstiges

- Gebäude ca. 1954/55
- Dachgeschoß ist ausgebaut
- Einfamilienhaus mit Satteldach
- Vollkeller
- Große Dachterrasse
- Dacheindeckung: Pfannen, engobiert – erneuert mit Wärmedämmung / Dampfsperre
- Fassade mit rotem Klinker - erneuert

- Separate Garage
- 3 Zimmer: 1 Zimmer im EG, 2 Zimmer im DG
- Küche im EG, Vollbad im Keller
- Gebäude muss nachhaltig renoviert werden
- Großzügiges Grundstück
- Grundstücksfläche ca. 843 m<sup>2</sup>
- Isolierverglaste Holzfenster
- Ältere Einbauküche
- Ältere Gasheizung
- DSL-Verfügbarkeit Telekom laut Internet:  
MagentaZuhause XL, max. Download bis 250 Mbit/s, max. Upload bis 40 Mbit/s
- SAT-Schüssel
- Das Gebäude ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen

## Lage

Pinneberg ist die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises in Holstein; Sitz der Kreisverwaltung ist seit 2011 allerdings die größte Stadt des Kreises, Elmshorn. Pinneberg mit ihren fast 45.000 Einwohnern, gehört zum Land Schleswig-Holstein und liegt in der Metropolregion Hamburg.

Gelegen am Rande des Hamburger Speckgürtels besticht Pinneberg durch seine ausgezeichnete Lage zwischen der lebendigen Metropole Hamburg und der reizvollen Landschaft Schleswig-Holsteins.

Dank der neuen Pinneberger-Westumgehung ist die Autobahn A23 / A7, sowie die Hamburger Innenstadt, bequem erreichbar. Die Auffahrt Pinneberg-Nord liegt nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle Anbindung an die benachbarten Städte und die Hamburger Innenstadt ermöglicht. Zusätzlich verfügt Pinneberg über ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz mit S-Bahn- und Busverbindungen, die eine gute Mobilität in der gesamten Region gewährleisten.

Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet die Umgebung zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden und gut erreichbar, ebenso wie renommierte Golfplätze wie der Weidenhof und der Peiner Hof, die nur einen kurzen Fahrweg entfernt liegen.

Langeweile kommt in Pinneberg nicht auf! Das ganze Jahr über locken verschiedene Veranstaltungen und Festivals Besucher aus nah und fern an. Sei es das traditionelle Stadtfest, kulturelle Highlights oder sportliche Events - in Pinneberg ist immer etwas los.

Dieses Grundstück liegt in einer ruhigen Straße im Norden von Pinneberg. In der Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, viele Geschäfte.



**Peter Pipping Immobilien GbR**

**Exposé**

Telefon +49(4822) 9296

Fax +49(4822) 9294

E-Mail [info@immo-pipping.de](mailto:info@immo-pipping.de)

Internet [www.immo-pipping.de](http://www.immo-pipping.de)

## Sonstiges

Bei Interesse an diesem Objekt erhalten Sie von uns selbstverständlich weitere Informationen. Rufen Sie uns dazu bitte direkt an: 0171 / 864 08 75.

Bitte nennen Sie uns immer Ihren vollständigen Namen und Ihre Adresse mit den Kommunikationsverbindungen (Telefonnummer, eMail...).

Nur mit diesen Angaben können wir Ihre Anfrage professionell bearbeiten.

Gern beraten wir Sie auch in Finanzierungsfragen und können Ihnen auf Wunsch eine auf Sie abgestimmte individuelle Finanzierung über unseren Partner vermitteln.

Bei weiterführendem Interesse vereinbaren wir gern einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Das Angebot wurde von uns nach Angaben und Unterlagen der Verkäufer erstellt. Wir können daher keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernehmen. Insbesondere Angaben zu den Flächenansätzen sind nur als Orientierung zu verstehen und entsprechen i.d.R. nicht den Bestimmungen zu Wohnflächen- oder Flächenberechnungen. Sie sind deshalb rechtlich auch nicht einklagbar.

Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Widerrufsbelehrung, siehe am Ende des Exposés!

## Tippgeber

Wir haben noch ein besonderes Angebot für Sie:

Wenn Sie einem Verkäufer(in) einen Hinweis auf uns geben und dieser einverstanden ist, sich von uns beraten zu lassen, überweisen wir Ihnen 10% der erzielten Nettoprovision im Erfolgsfall, d. h., wenn das Objekt über uns erfolgreich verkauft wurde.

Probieren Sie es aus und beteiligen Sie sich an unserem Erfolg! Es lohnt sich!

## Bildergalerie



**Peter Pipping Immobilien GbR**

**Exposé**

**Telefon** +49(4822) 9296

**Fax** +49(4822) 9294

**E-Mail** [info@immo-pipping.de](mailto:info@immo-pipping.de)

**Internet** [www.immo-pipping.de](http://www.immo-pipping.de)





**Wohnzimmer im EG mit Blick auf die Terrasse**





**Küche im Erdgeschoss und Bad im Keller**



**Peter Pipping Immobilien GbR**

**Exposé**

**Telefon** +49(4822) 9296

**Fax** +49(4822) 9294

**E-Mail** [info@immo-pipping.de](mailto:info@immo-pipping.de)

**Internet** [www.immo-pipping.de](http://www.immo-pipping.de)



**Zimmer im Dachgeschoss und Keller**



## Grundriss Erdgeschoss



*Die Grundrisse entsprechen nicht zu 100% der Realität in den Abmessungen, sie dienen nur der Anschauung! Evtl. Möblierungen oder eingezeichnete Sanitär- Küchenobjekte sind ähnlich der Realität oder frei erfunden.*

**Peter Pipping Immobilien GbR**

**Exposé**

Telefon +49(4822) 9296

Fax +49(4822) 9294

E-Mail [info@immo-pipping.de](mailto:info@immo-pipping.de)

Internet [www.immo-pipping.de](http://www.immo-pipping.de)

## Grundriss Dachgeschoss



*Die Grundrisse entsprechen nicht zu 100% der Realität in den Abmessungen, sie dienen nur der Anschauung! Evtl. Möblierungen oder eingezeichnete Sanitär- Küchenobjekte sind ähnlich der Realität oder frei erfunden.*

**Peter Pipping Immobilien GbR**

**Exposé**

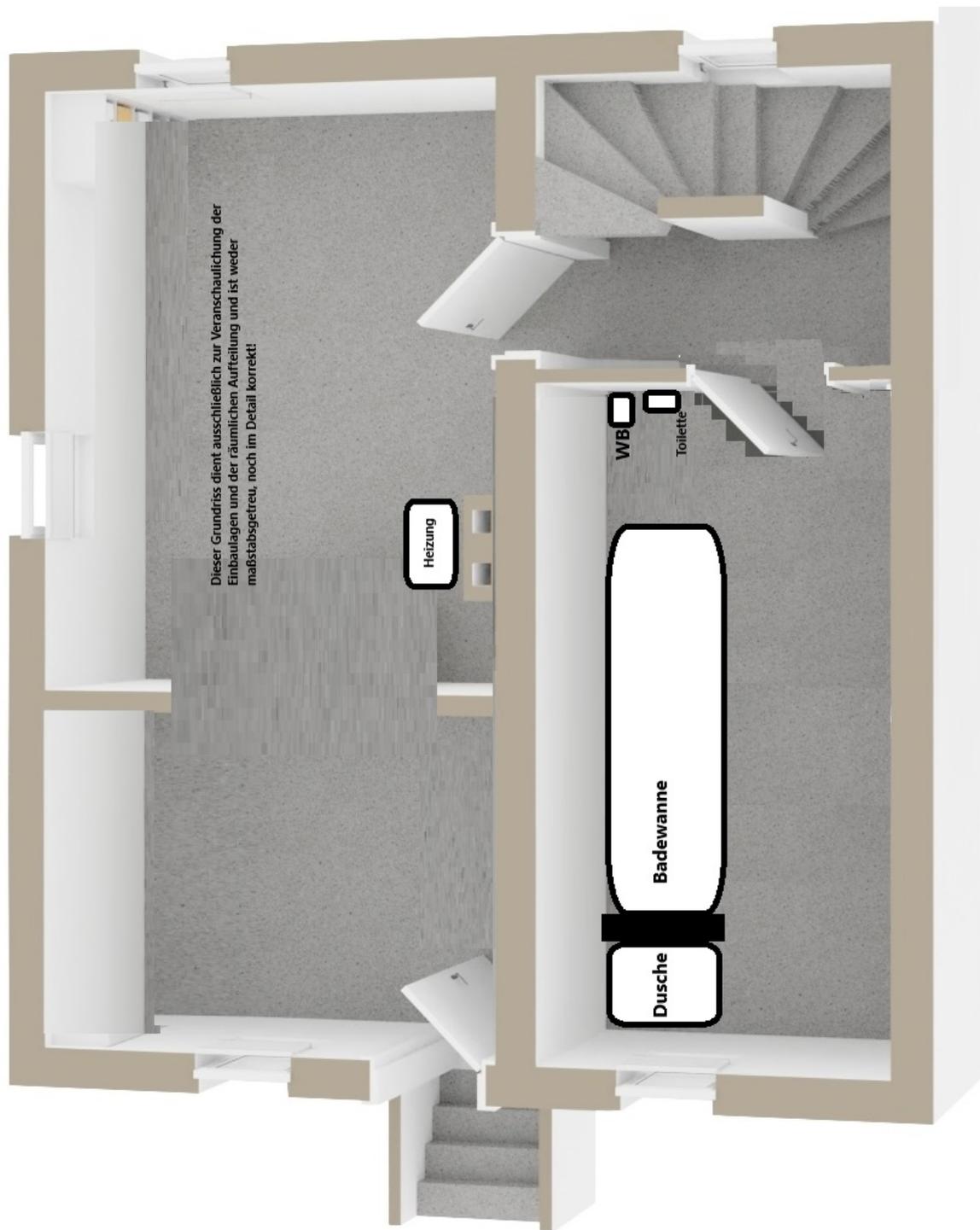
Telefon +49(4822) 9296

Fax +49(4822) 9294

E-Mail [info@immo-pipping.de](mailto:info@immo-pipping.de)

Internet [www.immo-pipping.de](http://www.immo-pipping.de)

## Grundriss Keller



*Die Grundrisse entsprechen nicht zu 100% der Realität in den Abmessungen, sie dienen nur der Anschauung! Evtl. Möblierungen oder eingezeichnete Sanitär- Küchenobjekte sind ähnlich der Realität oder frei erfunden.*

# Flurkarte

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 19.09.2024

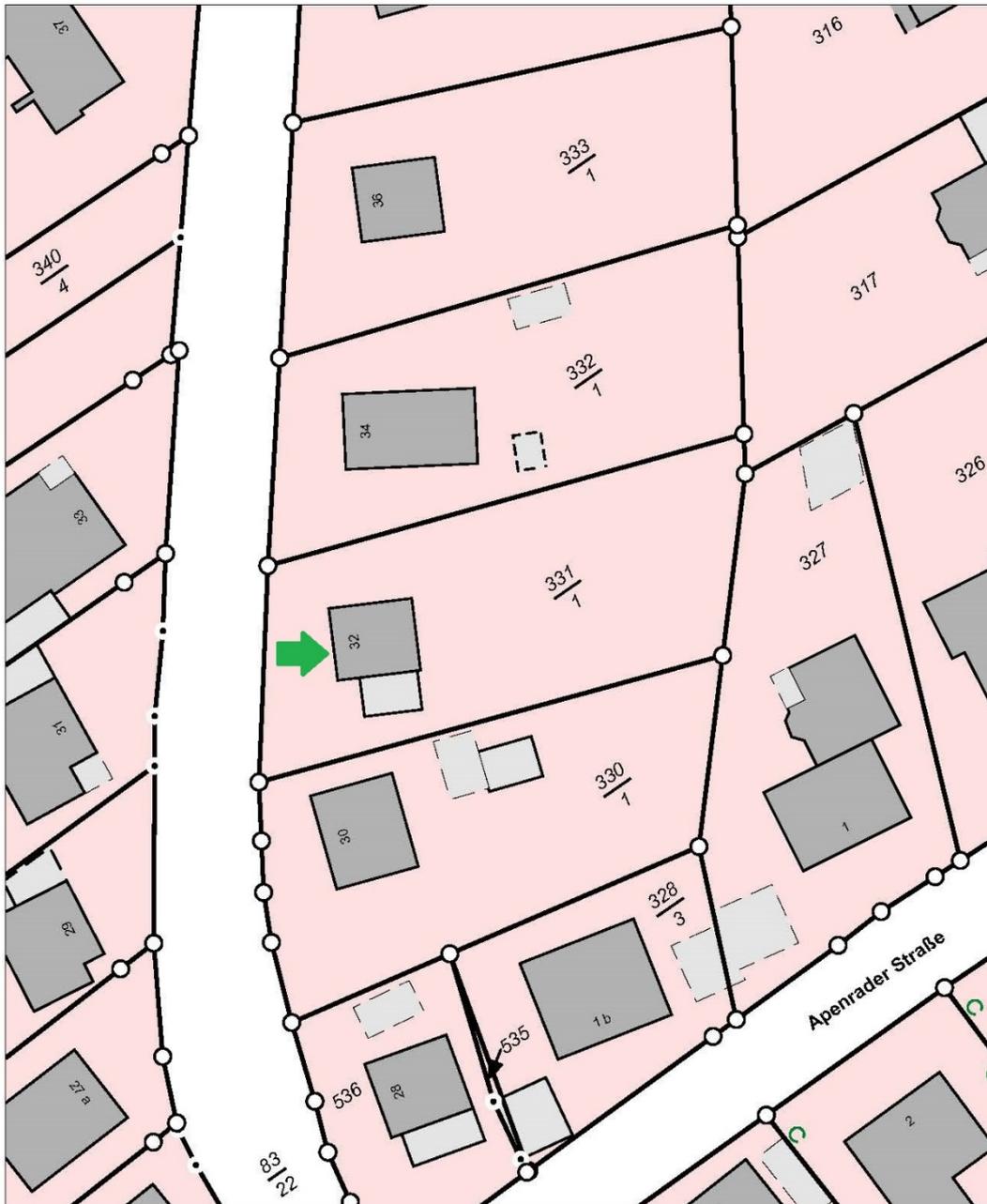
Flurstück: 331/1  
Flur: 16  
Gemarkung: Pinneberg

Gemeinde: Pinneberg  
Kreis: Pinneberg

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel  
Telefon: 0431-383-2019  
E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:500 0 5 10 15 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.  
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Peter Pipping Immobilien GbR

Exposé

Telefon +49(4822) 9296

E-Mail [info@immo-pipping.de](mailto:info@immo-pipping.de)

Fax +49(4822) 9294

Internet [www.immo-pipping.de](http://www.immo-pipping.de)

# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

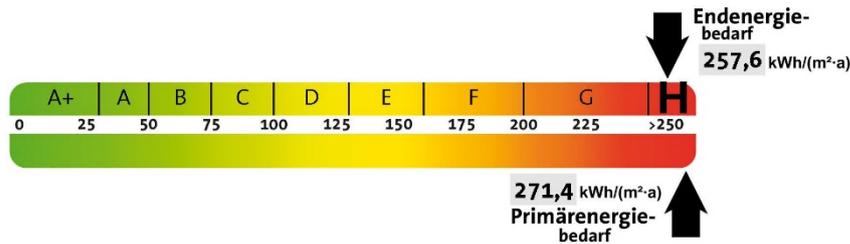
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

### Berechneter Energiebedarf

Registriernummer SH-2024-005323190

2

### Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen **70,2** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>3</sup>,

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>2</sup>  eingehalten

### Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

257,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>1</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>2</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (3 71e)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§71,f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

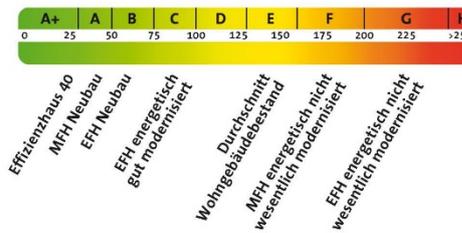
Art der EE	Wärme <sup>3</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>4</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>5</sup> [%]
Summe <sup>6</sup> [%]:			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
Summe <sup>8</sup> [%]:	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

<sup>7</sup>nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall <sup>10</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Wir laden Sie ein dieses Objekt zu besichtigen.  
Es gibt noch sehr viel mehr zu entdecken.  
Das sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Bei Bedarf lassen wir Ihnen sehr gern ein individuell auf Sie  
abgestimmtes Finanzierungsangebot anfertigen. Fragen Sie uns!



**Peter Pipping Immobilien GbR**

Am Sportplatz 10  
25563 Wrist  
Tel.: 04822 / 9296  
Fax: 04822 / 9294  
Mobil: 0171 / 864 08 75

<http://www.immo-pipping.de>  
[info@immo-pipping.de](mailto:info@immo-pipping.de)



## Belehrung über das Widerrufsrecht bei Maklerverträgen mit Verbrauchern

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag dieses Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immobilienbüro „Peter Pipping Immobilien GbR“, Am Sportplatz 10, 25563 Wrist, Tel.: 04822-9296, Fax: 04822 - 9294, eMail: info@immo-pipping.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. Bsp. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder EMail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein einfaches Schreiben verwenden, in dem Sie erklären, dass Sie den abgeschlossenen Vertrag widerrufen. Sie können dazu das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für die Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen des Immobilienbüros „Peter Pipping Immobilien GbR“ während der Widerrufspflicht beginnen sollen (z. Bsp. wir sofort mit den Verkaufsvorbereitungen beginnen sollen), so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu diesem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### **Widerrufsformular (Muster)**

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann können Sie dieses Formular nutzen, müssen es aber nicht!

Senden Sie es bitte an uns zurück:

An das Immobilienbüro „Peter Pipping Immobilien GbR“, Am Sportplatz 10, 25563 Wrist, Tel.: 04822-9296, Fax: 04822-9294, eMail: info@immo-pipping.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung; Maklervertrag.

Bestellt am (\*) / erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum:

(\*) Unzutreffendes bitte streichen

**Peter Pipping Immobilien GbR**

**Exposé**

Telefon +49(4822) 9296

Fax +49(4822) 9294

E-Mail info@immo-pipping.de

Internet www.immo-pipping.de