

# EXPOSÉ

## Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 25421 Pinneberg  
Baujahr: 1969  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 69,94 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 290,- €  
Heizkosten (ca.): 100,- €  
Warmmiete (ca.): 965,- €  
Etage: 2

**Kaltmiete  
€ 675,-**

### Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325  
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Etagenwohnung  
> Pinneberg  
> 3 Zimmer

> 69,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: GR1813



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	25421 Pinneberg, Borsteler Weg 1
Baujahr	1969
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	69,94 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	675,- €
Nebenkosten (ca.)	290,- €
Heizkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	965,- €
Kaution	2.025,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	106,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2024-07-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. März 2026

## Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches 1969 erbaut wurde. Die Wohnanlage verfügt über 15 Wohneinheiten, die sich auf zwei Hauseingänge verteilen. Des Weiteren ist das Haus unterkellert. Hier befinden sich die Abstellräume der jeweiligen Wohnungen.

## Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69,94m<sup>2</sup>, die sich auf Wohnzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Flur verteilen. Das Raumangebot wird von einem großen Kellerraum sowie einem gemeinschaftlichen Waschkeller abgerundet.

Alle Räumlichkeiten sind über den Flur zu erreichen. Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet Zugang zum Balkon. Dieser ist nach Süden ausgerichtet. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Stellmöglichkeiten für eine passende Einrichtung. Das dritte Zimmer eignet sich hervorragend für ein Arbeitszimmer.

Die Küche verfügt über eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, 4-Platten-E-Herd mit Cerankochfeld und Dunstabzugshaube sowie über einen Kühlschrank mit Gefrierfach. Eine Stellfläche für eine eigene Waschmaschine ist vorhanden.

Das Badezimmer ist gefliest und mit Badewanne, Waschbecken sowie WC ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über die Gas-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung über einen Durchlauferhitzer.

## Lagebeschreibung:

Pinneberg gehört zum Land Schleswig-Holstein und liegt in der Metropolregion Hamburg. Ein abwechslungsreiches kulturelles Angebote und eine attraktive Innenstadt mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs heißen Sie herzlich willkommen. Sämtliche öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls im näheren Umfeld erreichbar. Ein reibungsloser Transfer in die Hamburger Innenstadt ist somit in ca. 35 Minuten gewährleistet.

## Sonstiges:

Für dieses Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 106,2 kWh(m<sup>2</sup>\*a) vor. Befeuerungsart: Erdgas E, Baujahr Gebäude: 1969, Baujahr der Anlagentechnik: 2023, Effizienzkategorie: D

Die Kosten für Strom sind nicht in den Betriebskosten enthalten.

Es wird eine Mindestmietdauer von 2 Jahren sowie eine Indexmiete vereinbart.

ACHTUNG: Für die Mitteilung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte per Mail eine Kurzbeschreibung zu Ihrer Person zu, vielen Dank!

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Pinneberg
- > 3 Zimmer

- > 69,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1813



Hausansicht und Carport



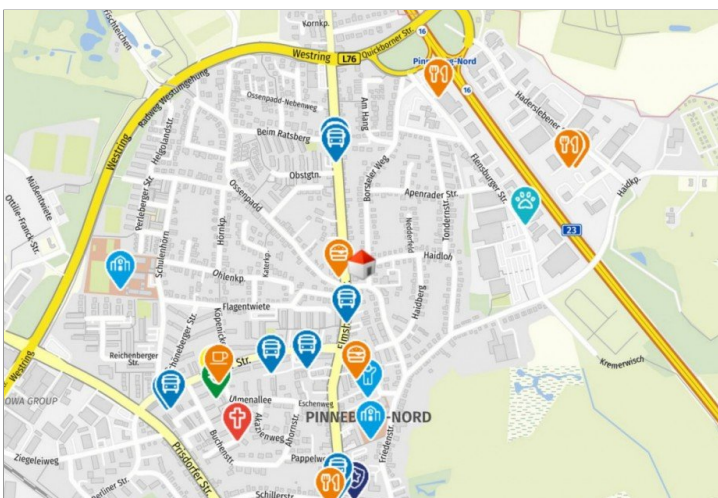
Wohnzimmer



Balkon



Schlafzimmer



Kartenausschnitt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Flachsbarth & Kullick**

Elisenstr. 13 • 22087 Hamburg  
Tel.: 040 / 2513325 • Fax: 040 / 250 70 94  
info@flachsbarthkullick.de • www.flachsbarthkullick.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Pinneberg
- > 3 Zimmer

- > 69,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1813



3. Zimmer



Bad



Küche



Flur

