

ΠΙΝΕΜΠΕΡΓΚ · ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ · ΝΟΙΚΙΑΣΜΕΝΟ

Νοικιασμένο διαμέρισμα 2 δωματίων 43 m² στο Πίνεμπεργκ, δίπλα στο Αμβούργο

Διαμέρισμα 43 m² στο Πίνεμπεργκ, με τον ίδιο ενοικιαστή από το 2015 και
Kaltmiete 320 € τον μήνα

110.000 €

42,94 m²

2 δωμάτια

ήδη νοικιασμένο

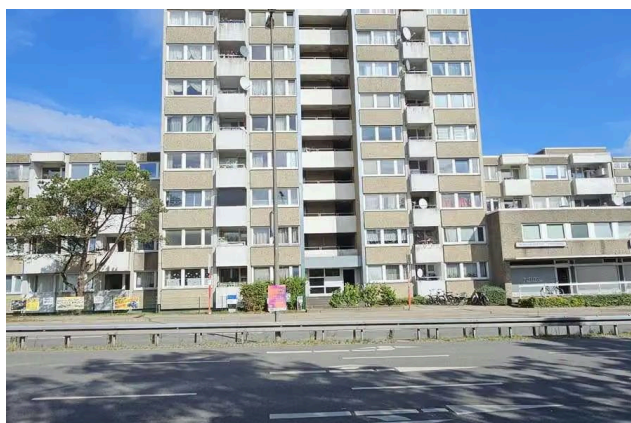


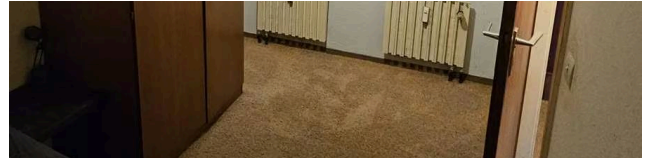
Kate Lehmann

Αρμόδια για αυτό το ακίνητο · +49 30 762 149 75

Γλώσσα επικοινωνίας: Η ομάδα μας δεν μιλά ελληνικά· σας εξυπηρετούμε στα
γερμανικά, αγγλικά ή ρωσικά.

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.gr ·
<https://immobiliya.gr/akinita/diamerisma-pinneberg-4001a>





Το ακίνητο

Πρόκειται για διαμέρισμα 42,94 m² σε πολυκατοικία του 1969, στον δεύτερο όροφο πάνω από το ισόγειο. Το κτίριο έχει ανελκυστήρα. Στην πώληση περιλαμβάνεται και θέση στάθμευσης.

Ο μεγαλύτερος χώρος είναι το σαλόνι, με 21,63 m². Το υπνοδωμάτιο είναι 8,25 m². Η κουζίνα είναι ξεχωριστή αλλά μικρή, γύρω στα 4 m², και το μπάνιο με την τουαλέτα έχει 3,84 m².

Υπάρχουν επίσης χολ 4,26 m² και μια μικρή αποθήκη ενός τετραγωνικού μέσα στο διαμέρισμα.

Το διαμέρισμα πωλείται μαζί με τον ενοικιαστή, που μένει εκεί από την 1η Μαΐου 2015. Η Kaltmiete είναι 320 € τον μήνα, δηλαδή 3.840 € τον χρόνο, ή περίπου 7,45 € ανά τετραγωνικό. Ο ενοικιαστής καταβάλλει επιπλέον 165 € προκαταβολή για κοινόχρηστα και θέρμανση, άρα συνολικά 485 €. Πρόκειται για μίσθωμα που ορίστηκε πριν από αρκετά χρόνια, και αυτό πρέπει να ληφθεί υπόψη στον υπολογισμό της απόδοσης.

Η κατάσταση περιγράφεται ως περιποιημένη. Η ενεργειακή κλάση είναι G, κάτι αναμενόμενο για κτίριο εκείνης της εποχής. Η θέρμανση προέρχεται από μονάδα συμπαραγωγής, που παράγει ταυτόχρονα ηλεκτρικό ρεύμα και θερμότητα.

42,94 m², 2 δωμάτια

Σαλόνι 21,63 m²

Ενοικιαστής από το 2015

Kaltmiete 320 € τον μήνα

Ανελκυστήρας και θέση στάθμευσης

Ενεργειακή κλάση G

Απευθείας S-Bahn προς Αμβούργο

Βασικά στοιχεία

Είδος	Διαμέρισμα
Πόλη	Πίνεμπεργκ
Κρατίδιο	Σλέσβιχ-Χολστάιν
Ταχ. κώδικας	25421
Επιφάνεια	42,94 m ²
Δωμάτια	2

Όροφος	3ος
Έτος κατασκευής	1969
Κατάσταση	ήδη νοικιασμένο
Εξοπλισμός	ανελκυστήρας
Ενεργειακή κλάση	G
Ενεργειακή ζήτηση	146,1 kWh/(m ² -έτος)
Κωδικός ακινήτου	4001a

Η τοποθεσία

Το Πίνεμπεργκ είναι μια μικρή πόλη του κρατιδίου Σλέσβιχ-Χολστάιν, κολλητά στα βορειοδυτικά όρια του Αμβούργου, και έδρα της ομώνυμης επαρχίας. Πολλοί κάτοικοί του εργάζονται στο Αμβούργο και μετακινούνται καθημερινά.

Το διαμέρισμα βρίσκεται στο κέντρο της πόλης. Από τον σταθμό του Πίνεμπεργκ η γραμμή S3 της S-Bahn πηγαίνει απευθείας στο κέντρο του Αμβούργου, ενώ με αυτοκίνητο η σύνδεση γίνεται από τον αυτοκινητόδρομο A23. Καταστήματα για τα καθημερινά, γιατροί και εστιατόρια υπάρχουν στη γύρω περιοχή.

Σε ποιον μπορεί να ενδιαφέρει. Ενδιαφέρει κυρίως επενδυτή που θέλει ένα μικρό, ήδη νοικιασμένο διαμέρισμα με σταθερό έσοδο στην περιοχή του Αμβούργου και δέχεται ότι το τρέχον μίσθωμα είναι παλιό.

Πόσο κοστίζει συνολικά

Φόρος μεταβίβασης (Σλέσβιχ-Χολστάιν, 6,5 %)	7.150 €
Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο (περ. 1,5–2 %)	1.650–2.200 €
Αμοιβή μεσιτείας	5.000 € (με ΦΠΑ)

Ενδεικτικές τιμές με βάση τη ζητούμενη τιμή. Η αμοιβή μεσιτείας και ποιος την πληρώνει ορίζονται στη σύμβαση μεσιτείας, σύμφωνα με τον γερμανικό νόμο (§§ 656a–656d BGB).

Τιμή, κόστος και απόδοση

Μειωμένη τιμή στις 21.10.2026: πριν 115.000 €

Σύγκριση τιμής

Αυτό το διαμέρισμα: 2.678 €/m². Μέση τιμή διαμερισμάτων, Pinneberg (2025): 3.150 €/m². **15 % κάτω από τον μέσο όρο**

2.678 €/m²

Ø Pinneberg 3.150 €/m²

Πηγή: Immobilienmarktinformation 2025, Gutachterausschuss Kreis Pinneberg

Έξοδα αγοράς

Συνολικό κόστος 129.775 €

Απόδοση

Ακαθάριστη απόδοση 3,34 %

Καθαρή απόδοση 1,81 %

Χρηματοδότηση

Δάνειο 90.843 €

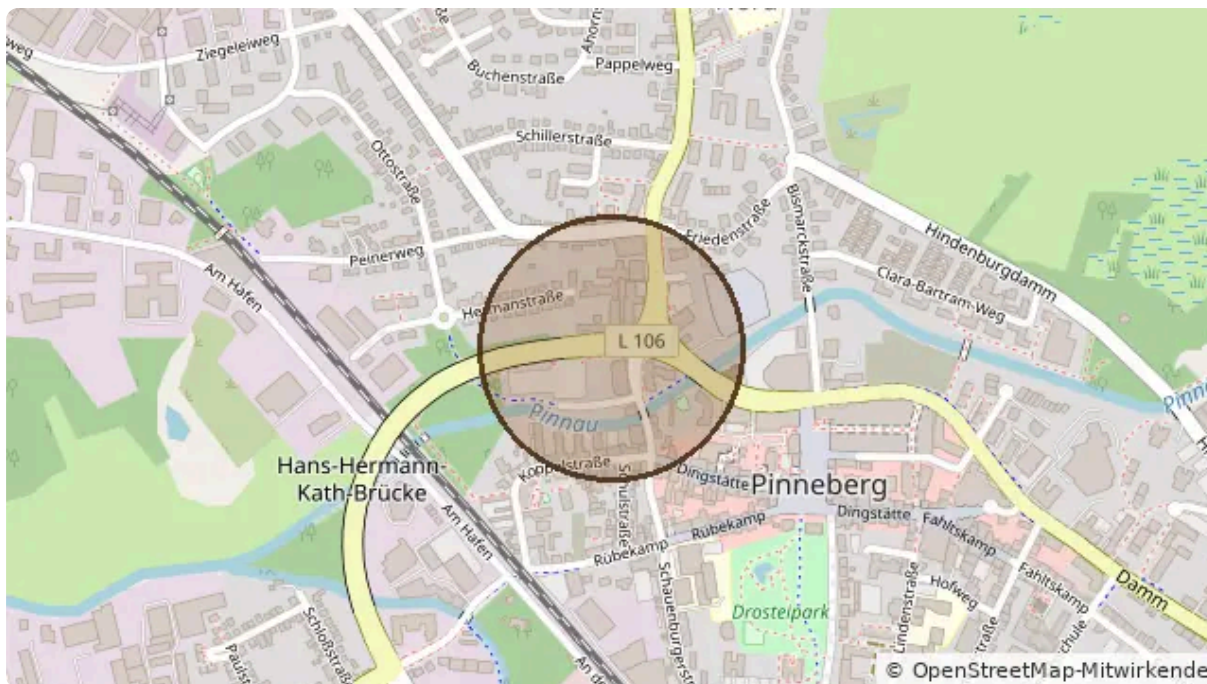
Μηνιαία δόση 469 € / μήνα

Μηνιαίο πλεόνασμα (προ φόρων) -273 € / μήνα

Αγοραστές χωρίς κατοικία στη Γερμανία χρειάζονται συνήθως 30–40 % ίδια κεφάλαια· μπορούμε να σας υποδείξουμε τράπεζες που δανείζουν σε αλλοδαπούς.

Ενδεικτικός υπολογισμός με στρογγυλοποιημένα ποσά, όχι φορολογική ή χρηματοοικονομική συμβουλή. Επιτόκιο: 4,2 % (10/2026).

Τοποθεσία και περιοχή



Κατά προσέγγιση τοποθεσία · Δεδομένα © συντελεστές OpenStreetMap

Λεωφορείο Pinneberg, Hochbrücke	2 λεπτά με τα πόδια
Λεωφορείο Pinneberg, Peinerweg	2 λεπτά με τα πόδια
S-Bahn Pinneberg	18 λεπτά με τα πόδια
Σούπερ μάρκετ Food Plus	1 λεπτά με τα πόδια
Αρτοποιείο Junge	5 λεπτά με τα πόδια
Φαρμακείο Adler-Apotheke	7 λεπτά με τα πόδια
Ιατρείο Augenärztin Dr. Tschakaloff	5 λεπτά με τα πόδια
Παιδικός σταθμός	5 λεπτά με τα πόδια
Σχολείο Grundschule Rübekamp	7 λεπτά με τα πόδια
Πάρκο Drosteiplatz	7 λεπτά με τα πόδια

10 εστιατόρια και καφέ σε ακτίνα 500 m

Πληροφορίες για το δικαίωμα υπαναχώρησης

Οδηγίες υπαναχώρησης

Σε περίπτωση σύναψης σύμβασης μεσιτείας, οι καταναλωτές έχουν το ακόλουθο δικαίωμα υπαναχώρησης:

Δικαίωμα υπαναχώρησης

Έχετε το δικαίωμα να υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση μεσιτείας εντός δεκατεσσάρων ημερών χωρίς να προβάλετε αιτιολογία.

Η προθεσμία υπαναχώρησης λήγει μετά από δεκατέσσερις ημέρες από την ημέρα σύναψης της σύμβασης.

Για να ασκήσετε το δικαίωμα υπαναχώρησης, πρέπει να μας ενημερώσετε (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.gr) σχετικά με την απόφασή σας να υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση με σαφή δήλωση (π.χ. επιστολή αποστολείσα ταχυδρομικώς ή ηλεκτρονικό ταχυδρομείο). Μπορείτε να χρησιμοποιήσετε το συνημμένο υπόδειγμα εντύπου υπαναχώρησης, χωρίς όμως αυτό να είναι υποχρεωτικό.

Για την τήρηση της προθεσμίας υπαναχώρησης αρκεί να αποστείλετε την ανακοίνωσή σας σχετικά με την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης πριν από τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης.

Αποτελέσματα της υπαναχώρησης

Εάν υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση, θα σας επιστρέψουμε όλα τα ποσά που έχετε καταβάλει, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων παράδοσης (με εξαίρεση τις πρόσθετες δαπάνες που προκύπτουν από την επιλογή σας για τρόπο παράδοσης διαφορετικό από τον λιγότερο δαπανηρό τυποποιημένο τρόπο παράδοσης που προσφέρουμε), χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση και σε κάθε περίπτωση το αργότερο εντός δεκατεσσάρων ημερών από την ημέρα κατά την οποία ενημερωθήκαμε για την απόφασή σας να υπαναχωρήσετε από την παρούσα σύμβαση. Θα πραγματοποιήσουμε την επιστροφή χρημάτων χρησιμοποιώντας τα ίδια μέσα πληρωμής με αυτά που χρησιμοποιήσατε για την αρχική συναλλαγή, εκτός αν έχετε συμφωνήσει ρητώς διαφορετικά: σε κάθε περίπτωση, δεν θα επιβαρυνθείτε με τέλη ως συνέπεια αυτής της επιστροφής.

Εάν ζητήσατε να ξεκινήσει η παροχή υπηρεσιών κατά τη διάρκεια της προθεσμίας υπαναχώρησης, θα μας καταβάλετε ποσό ανάλογο προς ό,τι έχει παρασχεθεί μέχρι τη στιγμή που μας ανακοινώσατε την υπαναχώρησή σας από την παρούσα σύμβαση, σε σύγκριση με την πλήρη κάλυψη της σύμβασης.

Τέλος των οδηγιών υπαναχώρησης

Γερμανικό πρωτότυπο

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.gr) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen,

informieren. Sie können dafür 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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese 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 während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem 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.

Ende der Widerrufsbelehrung

Η αρμόδια για αυτό το ακίνητο

Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH



WhatsApp +49 162 100 85 16

Κινητό +49 162 100 85 16

Σταθερό +49 30 762 149 75

E-mail info@immobiliya.gr

Η ομάδα μας δεν μιλά ελληνικά· σας εξυπηρετούμε στα γερμανικά, αγγλικά ή ρωσικά.