Reinbek

# Etwas Besonderes!

***Objektnummer: 25028456***

**KAUFPREIS:** 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 131 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 500 m²

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25028456 |
| Wohnfläche | ca. 131 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1985 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 495.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 71 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche |

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 214.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 31.03.2034 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1989 |

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

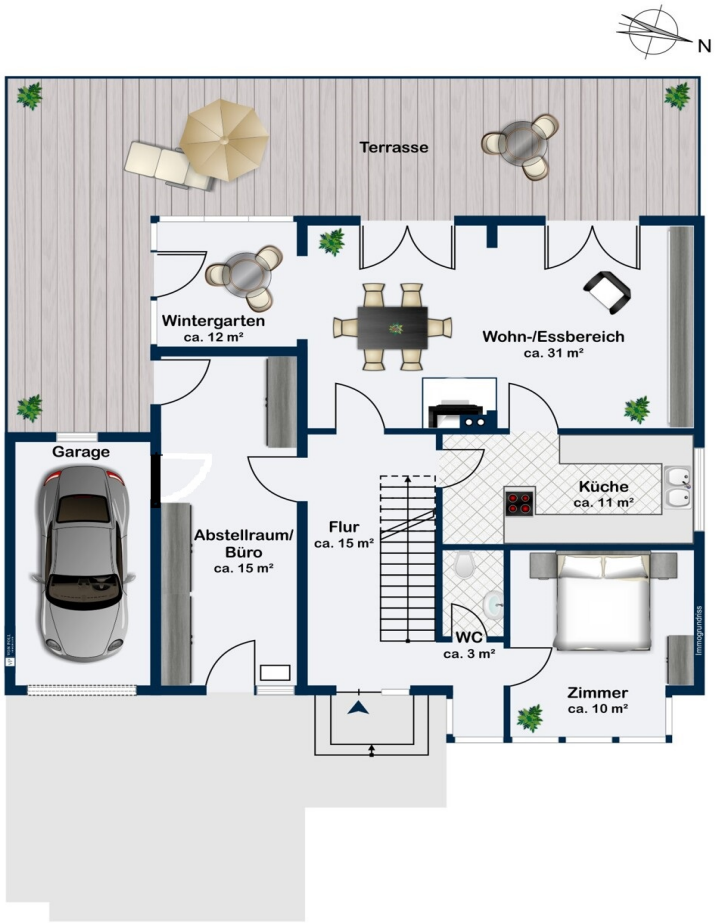
# Die Immobilie

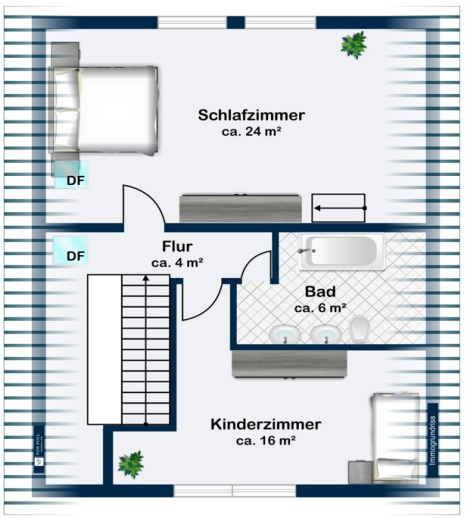
**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

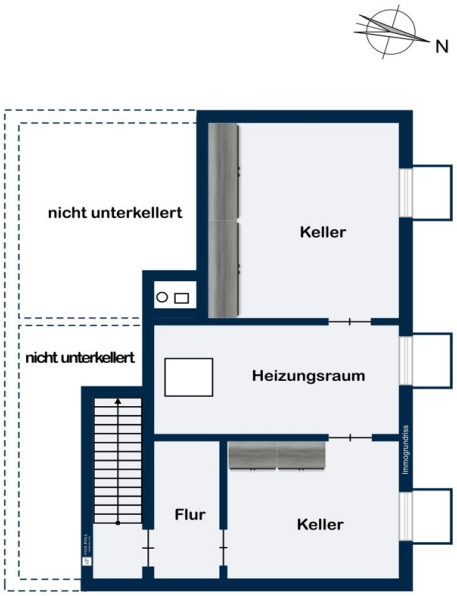
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Grundrisse




N
Schlafzimmer
ca. 24 m²
DF
DF
Flur
ca. 4 m²
Bad
ca. 6 m²
Kinderzimmer
ca. 16 m²




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im beliebten Fachwerkstil präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 131 m² verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer und einem durchdachten Grundriss. Die Lage ist sehr ruhig und besonders bei Familien gefragt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Ausrichtung, wenig Verkehr und eine gewachsene Nachbarschaft aus. Das Haus verbindet traditionellen Charme mit praktischer Wohnqualität - eben ein Haus zum Wohlfühlen!

Der Empfangs- bzw. Flurbereich im Erdgeschoss führt direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Große Sprossenfenster lassen viel Tageslicht einfallen und vermitteln ein freundliches Wohnambiente. Die rustikalen Deckenbalken unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den beheizbaren Wintergarten, der das ganze Jahr über als Rückzugsort genutzt werden kann und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Das Erdgeschoss überzeugt weiterhin durch ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Die Küche ist mit einer Vollholz Einbauküche samt Tresen ausgestattet und lädt zu gemeinsamen Kochabenden mit Familie und Freunden ein. Die Innentüren bestehen aus Naturholz und setzen gemütliche Akzente.

Das Obergeschoss beherbergt zwei ruhige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Je nach Bedarf könnte das größere Zimmer auch geteilt werden. Das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Badewanne überzeugt durch eine angenehme Größe.

Für ausreichend Platz zum Lagern sorgen nicht nur die Kellerräumme (ca. 46 m²), sondern auch der zusätzliche Stauraum im Spitzboden (ca. 10 m²), der sich hervorragend für Dinge des „nicht täglichen Bedarfs“ eignet.

Der an das Haus angrenzende Anbau wird derzeit als Abstellraum genutzt (ca. 12 m² Nutzfläche), bietet jedoch Potenzial für eine andere Nutzung, beispielsweise als Werkstatt oder kleines Büro – auch eine Teilgewerbliche Nutzung (stilles Gewerbe) ist in diesem Haus eine Option. Weiter gehört zum Haus eine Garage. Es besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht seitlich am Haus zum hinteren Haus, die nette Familie freut sich schon auf neue Nachbarn!

Ein Highlight möchte der uneinsehbare Garten im hinteren Bereich gerne werden – hier ist Ihr grüner Daumen gefragt, um Platz zu schaffen für eine größere Terrassenfläche oder andere Ideen. Wer zwar im Grünen die Sonne genießen möchte, aber nicht „Knecht seines Gartens“ sein will, für den ist dieses Grundstück ein Glücksgriff.

Das Haus wurde entsprechend der damaligen Wärmeschutzverordung erstellt, für eine bessere Behaglichkeit erhielt der Wohnraum in 2008 eine zusätzliche Innendämmung aus Porenbeton. Die Auswahl der Baumaterialien wurde vom Architekten mit dem Ziel eines gesunde Wohnklimas ausgewählt. Das Haus wird über eine Gasheizung beheizt. Aufgrund des Baujahrs sollten die Heizung und die Fenster mittelfristig saniert werden, um eine bessere Energieeffizienz zu erreichen. Familien und Paare oder eine Nutzung die Wohnen und Arbeiten verbindet, wären hier ideal. Wenn Sie dazu noch eine kleine Portion handwerkliches Geschick mitbringen - Perfekt!

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und lassen sich überraschen, wieviel "mehr an Platz" sie Ihnen bietet.

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Ausstattung und Details

Besonderheiten zusammengefasst:
-Ruhige, familienfreundliche Lage
-Massives Haus mit Fachwerkelementen
- Zusätzliche Innendämmung der Wohnräume
- besonders gutes Wohnklima
-Uneinsehbares Grundstück – Pflegeleichter Garten
-gepflegter Zustand
-Zusätzliches Zimmer zur variablen Nutzung im EG
-Große Sprossenfenster im EG
-Charmante Deckenbalken im Wohn- Essbereich
-Beheizbarer Wintergarten
-Innentüren aus Naturholz
-Vollholz Einbauküche mit Tresen
-Teilweise unterkellert
-Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden
-Anbau derzeit als Abstellraum könnte anders genutzt werden

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Alles zum Standort

Die Stadt Reinbek in Schleswig-Holstein liegt direkt an der Landesgrenze zu Hamburg. Das ansprechende Gebäude befindet sich in Reinbek-Neuschönningstedt, einem grünen und besonders familienfreundlichen Ortsteil von Reinbek. Der Kindergarten und auch die Grundschule sind fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs können ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden. Ein großer Supermarkt liegt ganz in der Nähe, auch Glinde mit einer Vielzahl an Geschäften, der Gemeinschaftsschule und sämtlichen Ärzten ist nur wenige Minuten entfernt.

Durch seine gute Anbindung bietete dieser Standort gerade für Pendler nach Hamburg ein besonders reizvolles Umfeld. Busse pendeln im 5 Minuten Takt zu den nahegelegenen Bahnhöfen Reinbek und Steinfurter Allee, von wo aus man in die Hamburger Innenstadt in ca. 20-30 Minuten gelangen kann. Auch die Anschlussstelle der A24 und der A1 sind mit dem Pkw innerhalb weniger Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 214.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 25028456 - 21465 Reinbek**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com