

Reinbek

Reserviert: Perfekt für Alt und Jung!

Objektnummer: 25028459



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Auf einen Blick

Objektnummer	25028459
Wohnfläche	ca. 63 m ²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

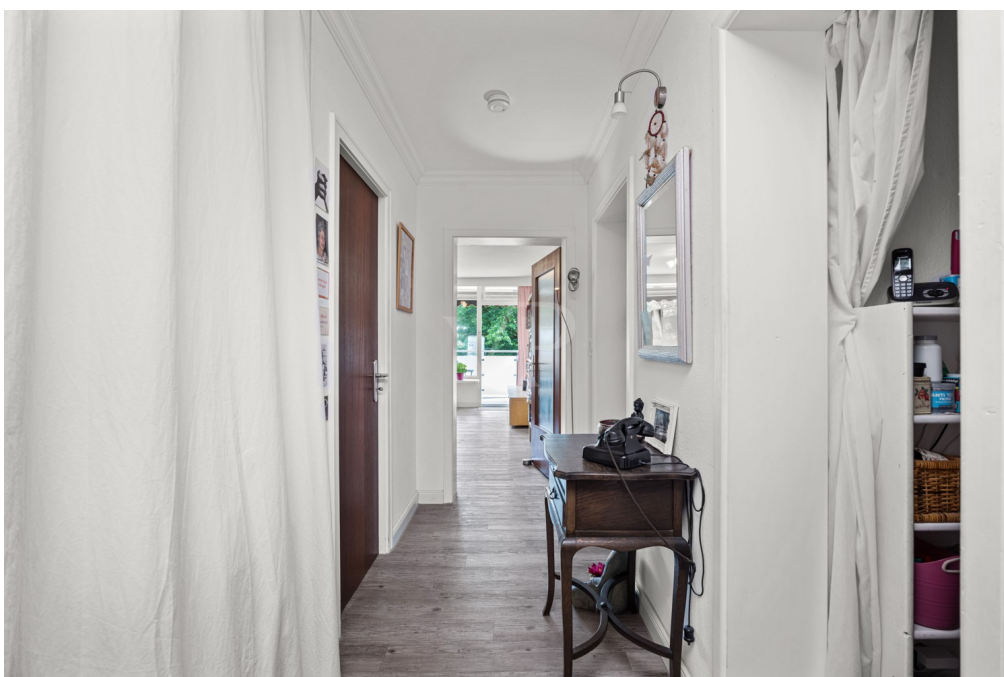
Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



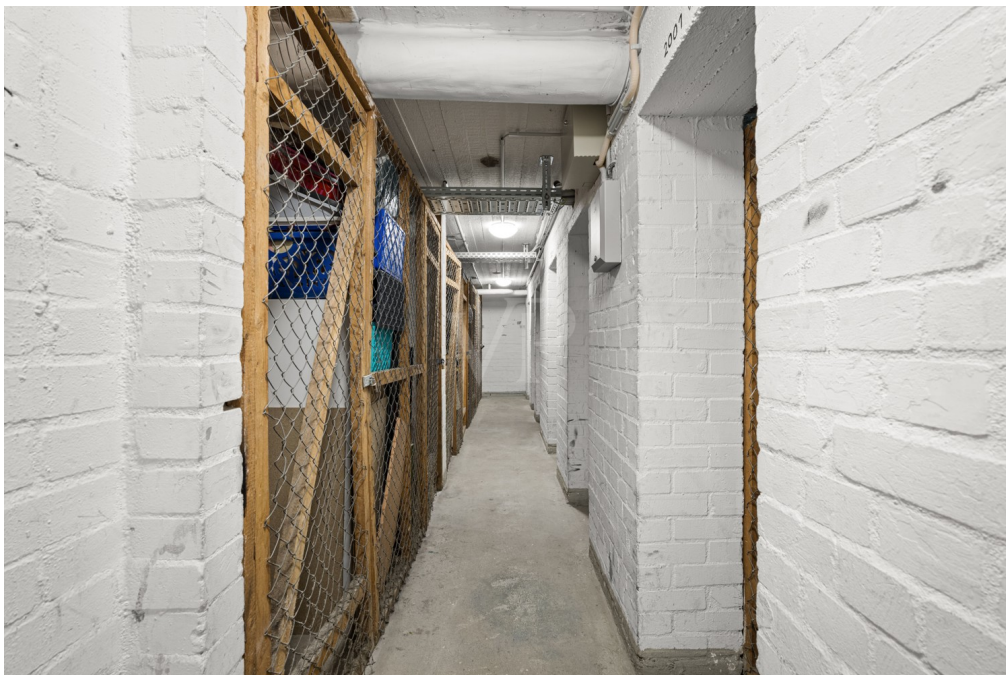
Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Shop Hamburg / Sachsenwald
Bahnhofstrasse 2a
21465 Reinbek
T: 040 - 89 72 542 0
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

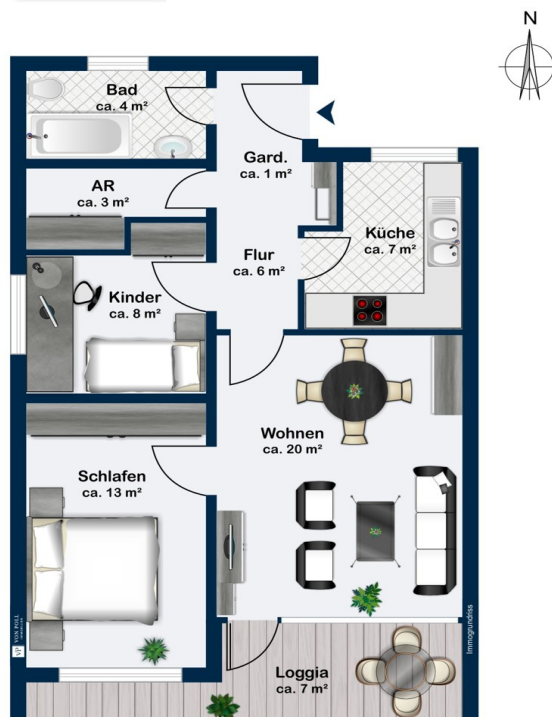


Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Grundrisse



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: 25028459 - 21465 Reinbek

Ein erster Eindruck

In einer beliebten und ruhigen Wohngegend von Reinbek befindet sich diese gemütliche 2,5 Zimmer Erdgeschosswohnung mit einer sehr funktionalen Raumaufteilung, welche im Oktober 2025 frei übergeben werden kann.

Sie gelangen über einen Laubengang zu Ihrer neuen Wohnung. Da es sich um die letzte Einheit der Reihe handelt, haben sie nur einen direkten Nachbarn. Ein zentraler Flur führt ins helle Wohnzimmer. Mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und einen Essbereich ist dieser Raum der zentrale Punkt der Wohnung. Die Loggia mit Markise und die vollflächigen Fensterelemente geben diesem Raum Helligkeit und eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Neben dem Wohnzimmer befindet sich das Schlafzimmer, hier gibt es genügend Raum für ein Doppelbett - ein Einbaukleiderschrank in weiß ist bereits vorhanden. Das zweite, kleinere Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro, je nach Bedarf und Lebenssituation.

Die Küche ist zweckmäßig gestaltet und mit allen technischen Einbauten ausgestattet. Da sie bereits älteren Datums ist, ergibt sich die Möglichkeit, eine moderne Küchenzeile nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu integrieren. Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne, es benötigt eine Auffrischung, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Weitere, kleinere Reparaturen sind ebenfalls notwendig. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das Angebot. Vor kurzem wurde in der ganzen Wohnung (außer im Bad) ein schicker Vinyboden in Holzoptik neu verlegt. Auch die Elektrik und der Bodenbelag des Balkons wurden erneuert.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (72 Einheiten), dass in der Vergangenheit stets gut instandgehalten wurde. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (ca. 6 m²) für zusätzlichen Stauraum. Ein fester Stellplatz vor dem Haus ist im Preis inkludiert. In der Straße gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten, sodass auch der Besuch immer einen Parkplatz findet.

Besondere Erwähnung verdient das Umfeld der Immobilie: Es ist geprägt von viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, eine Grundschule und Kindergärten befinden sich nur ein paar Schritte entfernt. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in kurzer Zeit gut erreichbar.

Durch die durchdachte Aufteilung und die zentrale Lage ist die Wohnung sowohl für

Singles, Paare als auch besonders gut für ältere Menschen geeignet. Oder einfach als Kapitalanlage...! Alles ist möglich!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der freundlichen und hellen Wohnung zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für Fragen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Alles zum Standort

Die beliebte Sachsenwaldgemeinde Reinbek liegt im Grünen am Hamburger Stadtrand: Gut für kurze Wege und lange Spaziergänge.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich fast direkt "hinterm Haus". In der näheren Umgebung finden Sie Ärzte, Restaurants und zahlreiche Sportmöglichkeiten, Golfplätze und einen idyllisch gelegenen Reitstall. Das Reinbeker Schloss bietet ein breites kulturelles Programm für Alt und Jung.

Sämtliche Schulformen und eine Kita sind quasi um die „Ecke“. Die angrenzenden Gemeinden Wentorf, Wohltorf und Hamburg-Bergedorf mit seinem großen Einkaufszentrum und der historischen Einkaufsstraße am Schloßpark sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist über die A 24 Anschlussstelle Reinbek sowie mit der S-Bahn von Reinbek aus in ca. 25 Minuten zu erreichen. Der Bus zum S-Bahnhof Reinbek pendelt im 10-Minutentakt. Lübeck und die Ostsee sind nur ca. 30 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 25028459 - 21465 Reinbek

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25028459 - 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