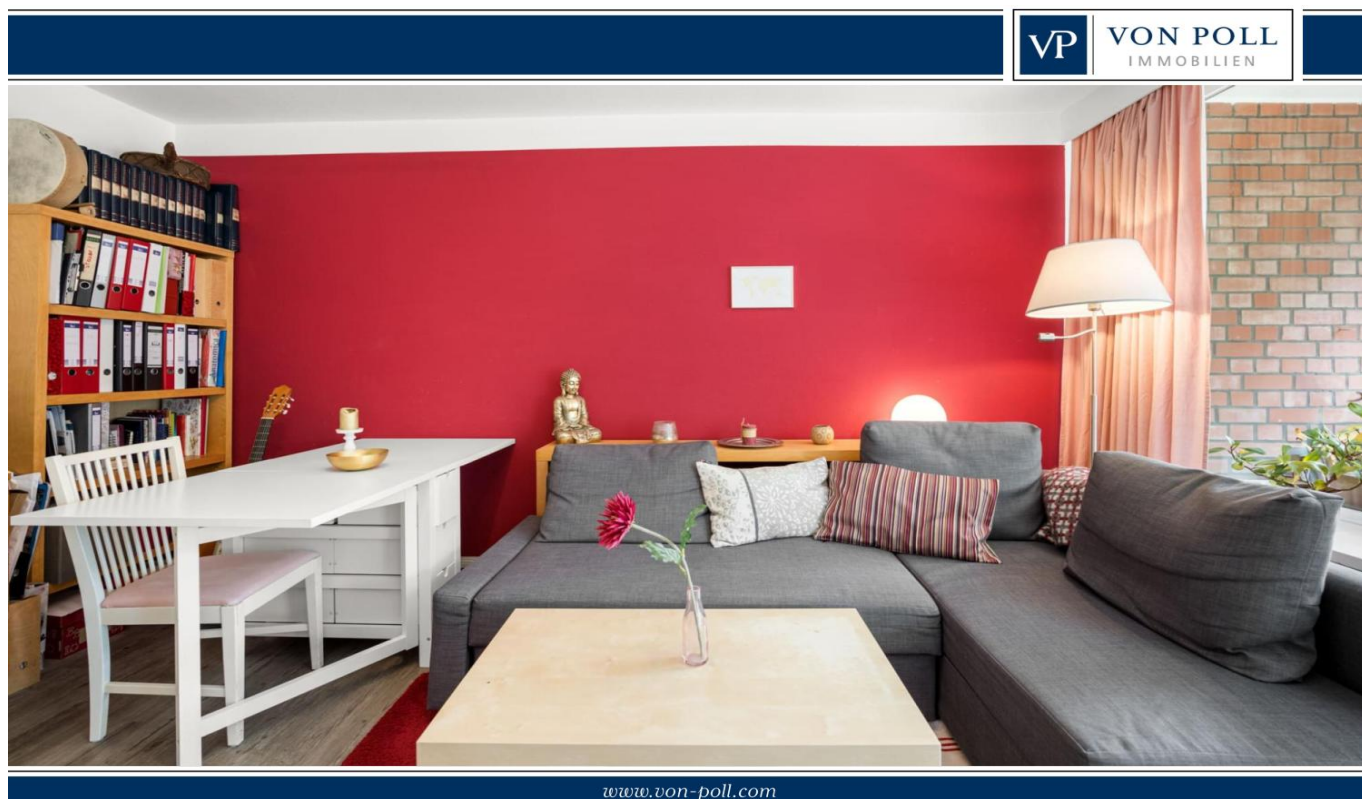


Reinbek

Reserviert: Perfekt für Alt und Jung!

Número da propriedade: 25028459



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 189.000 EUR • ÁREA: ca. 63 m² • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

Numa vista geral

Número da propriedade	25028459
Área	ca. 63 m²
Quartos	2.5
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1966
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	189.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	114.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.07.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

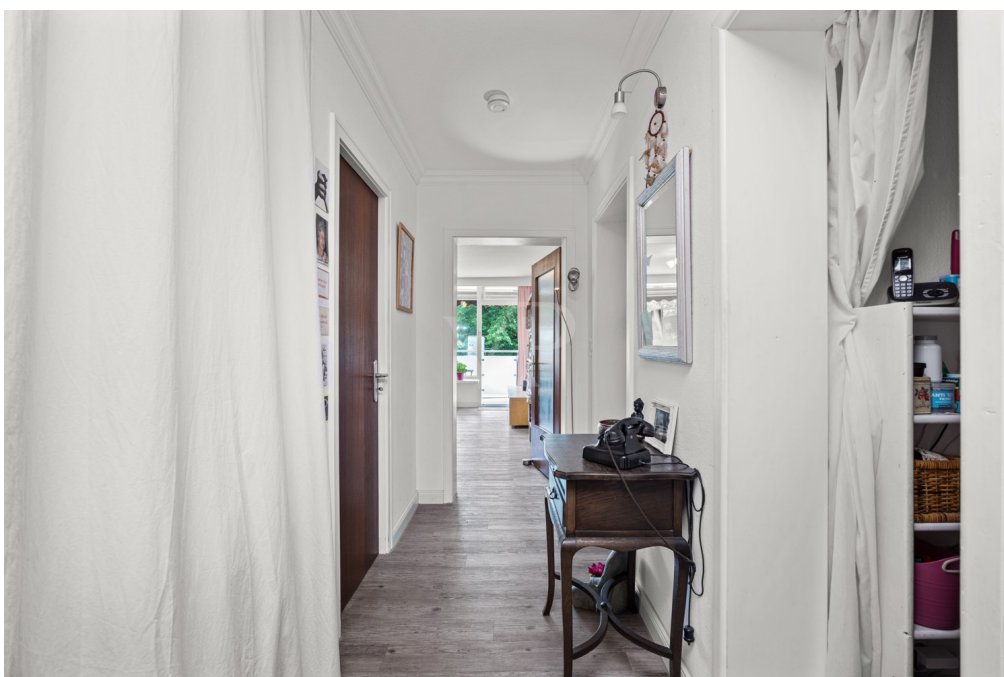
Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



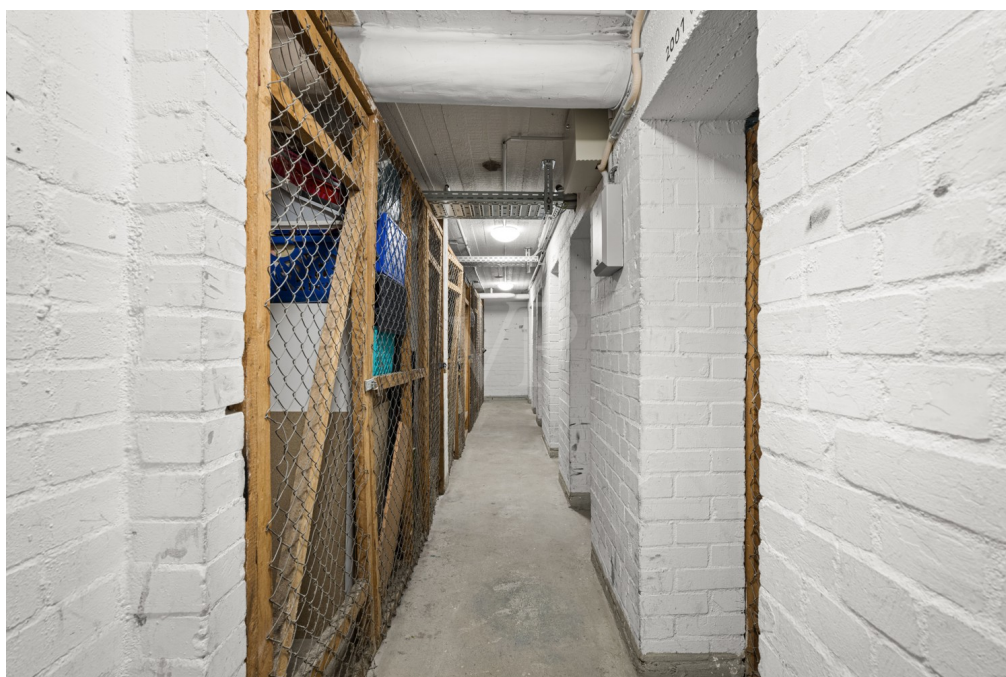
Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



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

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel



Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

O imóvel

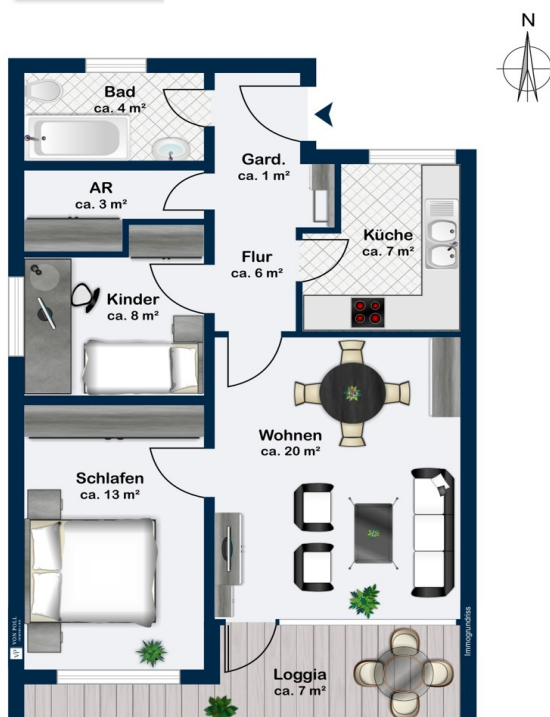


Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25028459 - 21465 Reinbek

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com