

Reinbek

Lots of wood - lots of life - a great living experience!

Property ID: 25028456



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 500 m²

Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

At a glance

Property ID	25028456
Living Space	ca. 131 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 71 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	214.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.03.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

The property



Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

The property



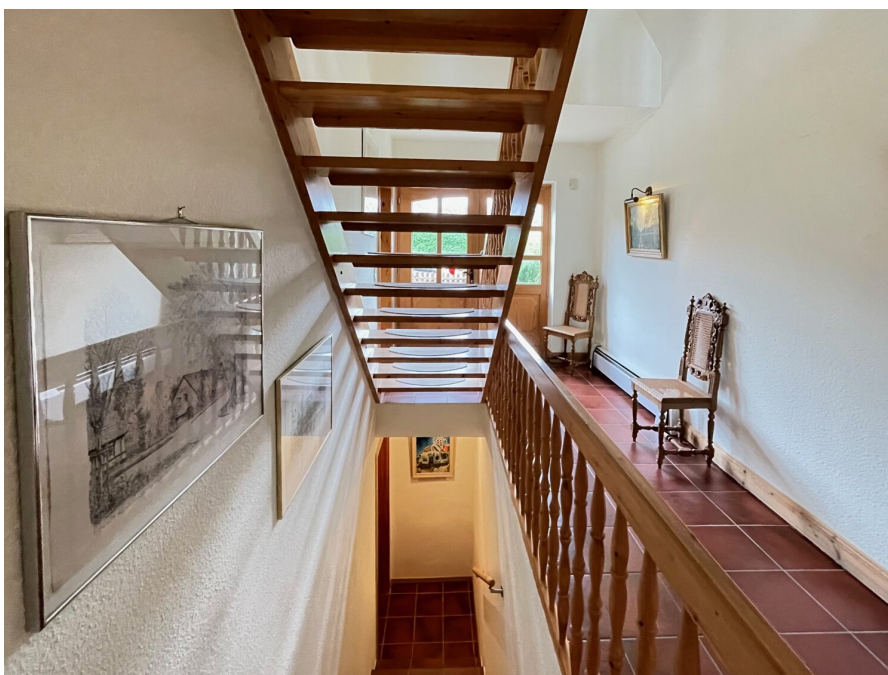
Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

The property



Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

The property



Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

The property



Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

The property



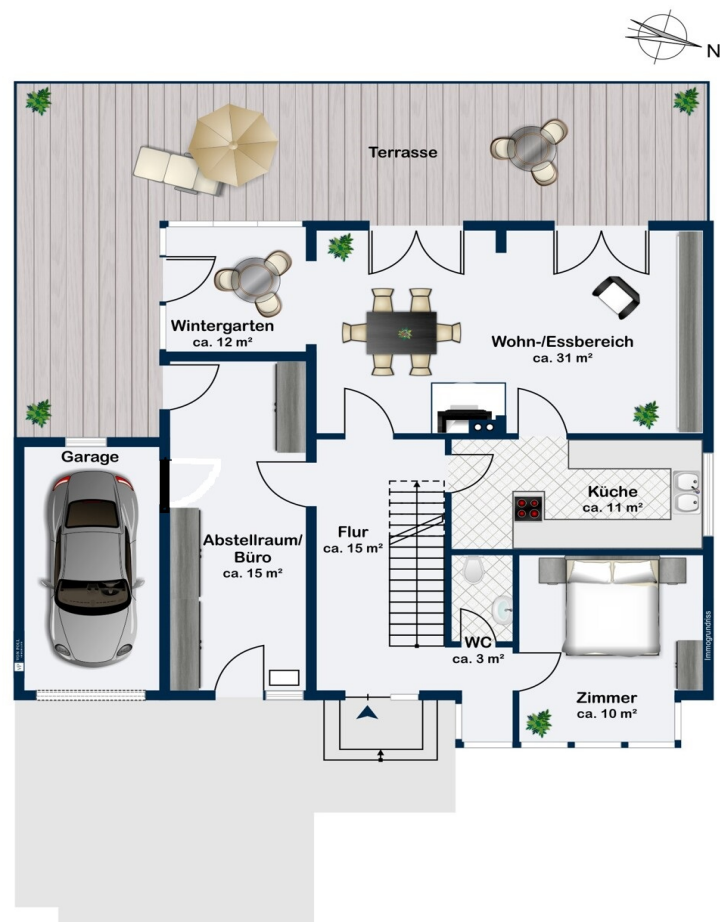
Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

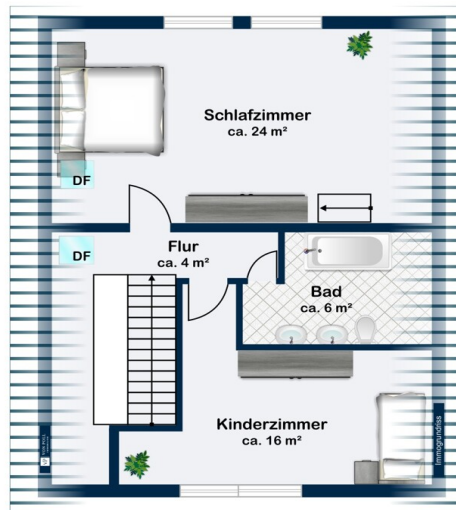
The property



Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

A first impression

This well-maintained detached house in the popular half-timbered style offers approximately 131 m² of living space spread across five well-proportioned rooms and a thoughtfully designed floor plan. The location is very quiet and particularly sought after by families. The surrounding area is characterized by its family-friendly atmosphere, low traffic, and established neighborhood. The house combines traditional charm with practical living comfort – truly a home where you can feel at home! The entrance hall on the ground floor leads directly into the light-filled living and dining area. Large casement windows allow plenty of natural light to flood in, creating a welcoming ambiance. The rustic ceiling beams accentuate the house's unique character. From the living room, you can access the heated conservatory, which can be used as a retreat year-round and offers a lovely view of the surrounding greenery. The ground floor also features an additional room that can be flexibly used as an office, guest room, or bedroom. The kitchen is equipped with a solid wood fitted kitchen including a breakfast bar and invites you to enjoy cooking together with family and friends. The interior doors are made of natural wood, adding a cozy touch. The upper floor houses two quiet bedrooms, offering ample space for individual design options. The larger room could also be divided if needed. The timelessly designed bathroom with a bathtub impresses with its comfortable size. In addition to the basement (approx. 46 m²), there is plenty of storage space, as well as the additional storage area in the attic (approx. 10 m²), which is ideal for items not needed every day. The adjoining extension is currently used as a storage room (approx. 12 m² of usable space), but offers potential for other uses, such as a workshop or small office – even partial commercial use (quiet business) is an option for this property and has already been approved. A garage is also included. There is a right of way for pedestrians, vehicles, and utilities along the side of the house to the property at the rear, and the friendly family is looking forward to welcoming new neighbors! The secluded garden at the rear is a real highlight – your green thumb is needed to create space for a larger patio or other landscaping ideas. For those who want to enjoy the sun in a green setting but don't want to be a "slave to their garden," this property is a real find. The house was built in accordance with the thermal insulation regulations in effect at the time, and for added comfort, the living space received additional interior insulation made of aerated concrete in 2008. The architect selected the building materials with a focus on a healthy living environment. The house is heated by a gas heating system. Due to its age, the heating system and windows should be renovated in the medium term to improve energy efficiency. This property would be ideal for families, couples, or for those who combine living and working. If you also have a bit of DIY skill – perfect! See for yourself the advantages of this special property and be surprised by how much extra space it

offers.

Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

Details of amenities

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

Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

All about the location

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 bietet 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.

Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25028456 - 21465 Reinbek

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com