

Reinbek

# Historic villa like no other: Three-room apartment in a prime location!

Property ID: 25028467



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 1.995 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25028467 - 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: 25028467 - 21465 Reinbek

## At a glance

|                      |            |                               |                                     |
|----------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Property ID          | 25028467   | Rent price                    | 1.995 EUR                           |
| Living Space         | ca. 100 m² | Additional costs              | 325 EUR                             |
| Floor                | 2          | Modernisation / Refurbishment | 2005                                |
| Rooms                | 3          | Condition of property         | Modernised                          |
| Bedrooms             | 2          | Construction method           | Solid                               |
| Bathrooms            | 1          | Usable Space                  | ca. 47 m²                           |
| Year of construction | 1908       | Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking      | 1 x Garage |                               |                                     |

Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 130.40 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 04.09.2035      | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2022                           |

Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



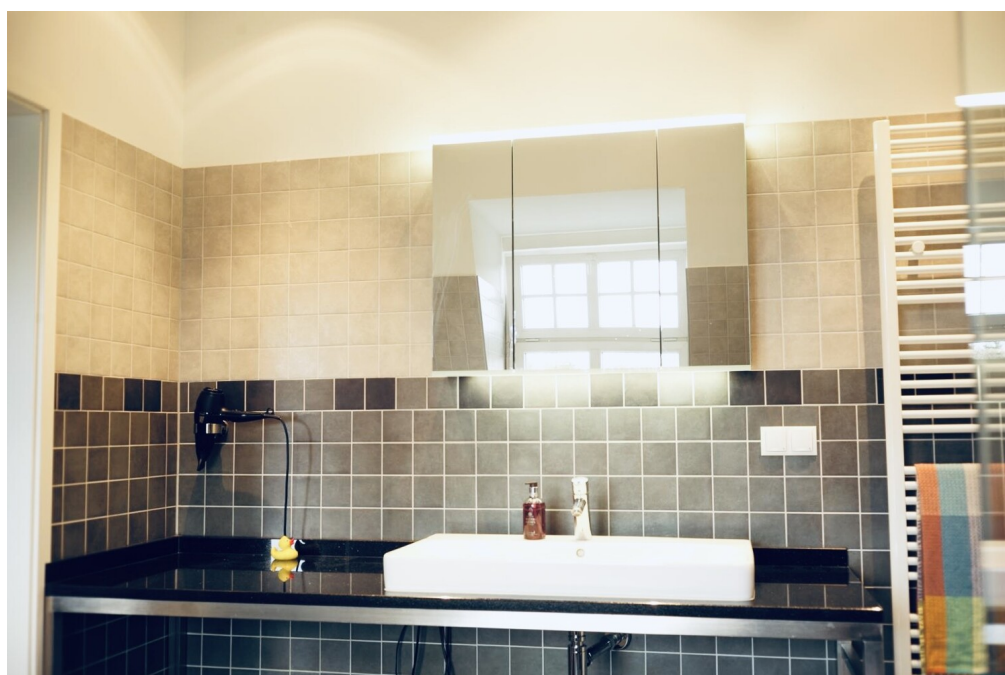
Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[anke.muttschall@von-poll.com](mailto:anke.muttschall@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

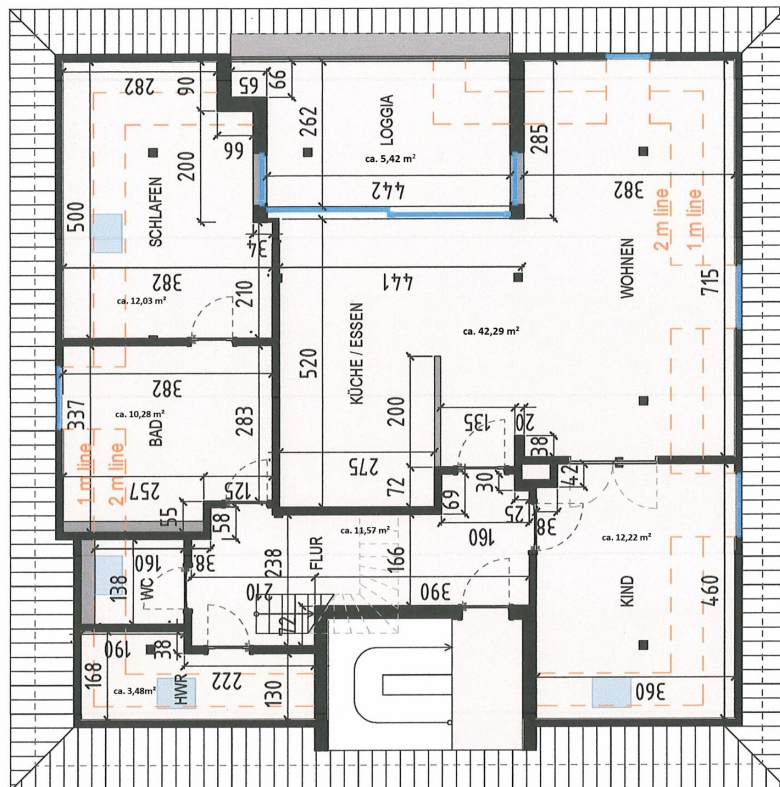
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

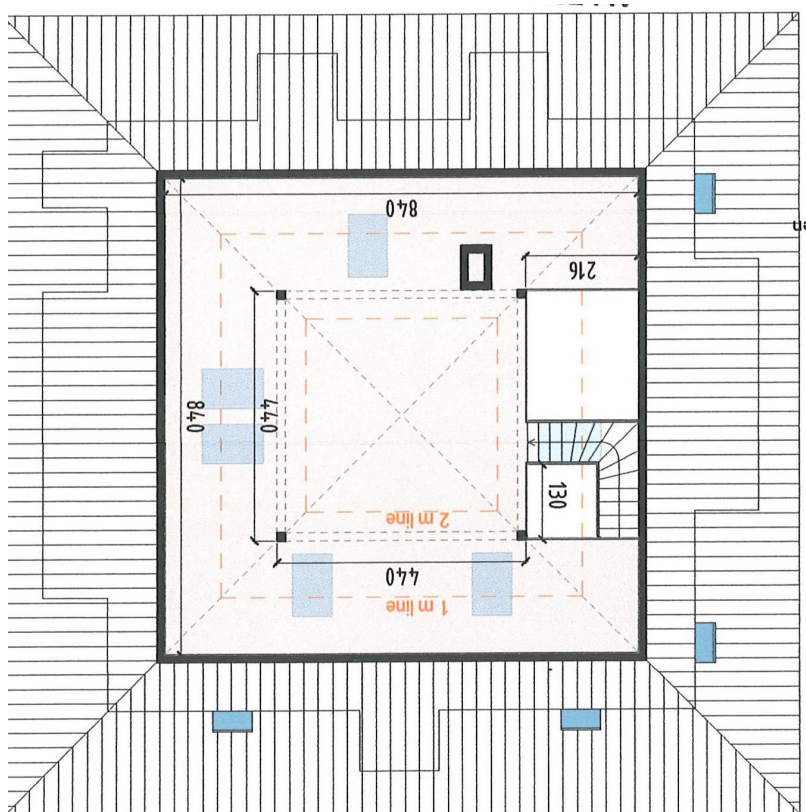
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25028467 - 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: 25028467 - 21465 Reinbek

## A first impression

Welcome to a unique living opportunity in a stylish villa dating back to 1908, situated in a prime location. This modernized penthouse apartment on the second floor boasts approximately 122 m<sup>2</sup> of living space and a well-designed layout. The villa underwent extensive renovation in 2004/2005 and was divided into three separate apartments. Experience the classic charm of this Art Nouveau villa! The high-quality fixtures and carefully preserved period features underscore the sophisticated character of the property. A modern staircase with a glass facade provides convenient access to the penthouse, where this exclusive 3-room apartment awaits. Upon entering, you'll be immediately struck by the high ceilings, which create an airy feel and harmoniously blend classic period details with modern living. Large windows ensure a bright and welcoming atmosphere and flood the rooms with natural light. The spacious living and dining room features an open-plan design. The modern kitchen is seamlessly integrated into the living space and boasts high-end appliances, including a wine refrigerator, a steam oven, a microwave, and much more! Adjoining the living room is a well-proportioned, optimally oriented south-facing loggia, the perfect spot for relaxing hours or entertaining in the evenings. The master bedroom features a custom-made, floor-to-ceiling built-in wardrobe with a mirror, combining functionality and elegant design. There is also a guest/children's room and two coordinated bathrooms (one of which is a guest WC) in shades of gray. The larger bathroom boasts a freestanding bathtub and an extra-large shower, and from here you can also access the master bedroom. A practical utility room offers ample space for a washing machine and dryer. The apartment features high-quality cherry wood parquet flooring. Modern ceiling spotlights and original exposed beams create a cozy atmosphere. The real highlight is the converted attic with approximately 22 square meters of usable space, which can be used in a variety of ways, for example, as a fitness room, office, or playroom. The high-quality insulated roof and the modern, mostly vertical skylights with integrated blackout blinds, combined with the efficient gas central heating system (renewed in 2022) and three separately controlled split air conditioning units, ensure a comfortable indoor climate year-round. The apartment includes a 25 m<sup>2</sup> basement storage room with natural light. A special bonus is the option to rent a garage for €105 per month, providing convenient on-site parking. The central location combines urban infrastructure with a pleasant neighborhood. This penthouse apartment is ideal for couples, individuals, or small families who value a stylish home with a special flair and high-quality living. The apartment will be ready for occupancy on January 1, 2026. Please feel free to schedule a viewing appointment to experience the advantages of this property firsthand.

Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## Details of amenities

- hohe Decken
- original Holzbalken
- 2022 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert
- Galerie im Spitzboden ca. 22 m<sup>2</sup>
- große Fenster
- 25 m<sup>2</sup> Kellerraum
- Garagenanmietung möglich (monatlich €105)

Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## All about the location

Wohnen in bester Lage von Reinbek! Und dazu in absoluter Ruhe direkt am Waldrand. Besser geht es wirklich nicht. Sie haben einen fantastischen Blick auf den großen Park der denkmalgeschützten Villa Victor-Gollancz und die umliegenden Villen. Der Stadtkern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ist fast "um die Ecke". Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad bequem zu erreichen. Das Reinbeker Schloss, die Volkshochschule und das Museum Rade vermitteln kulturelle Erlebnisse.

Der Sachsenwald bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Reiten, Golf, Radfahren und vieles mehr. Spazierwege beginnen quasi vor der Haustür. Die S-Bahnstation Reinbek können Sie mit dem Bus in ca. 5 Minuten erreichen, aber auch zu Fuß ist es nicht weit. Weiter geht es in die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Fahrminuten. Die Auffahrten zur BAB 24 Hamburg-Berlin und zur BAB 1 Hamburg-Lübeck sind ebenfalls schnell erreichbar.

Property ID: 25028467 - 21465 Reinbek

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 130.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25028467 - 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)