

Reinbek

Mucha madera, mucha vida: ¡una gran experiencia de vida!

Número de propiedad: 25028456



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m²

Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

De un vistazo

Número de propiedad	25028456
Superficie habitable	ca. 131 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 71 m²
Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	214.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	31.03.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

La propiedad



Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

La propiedad



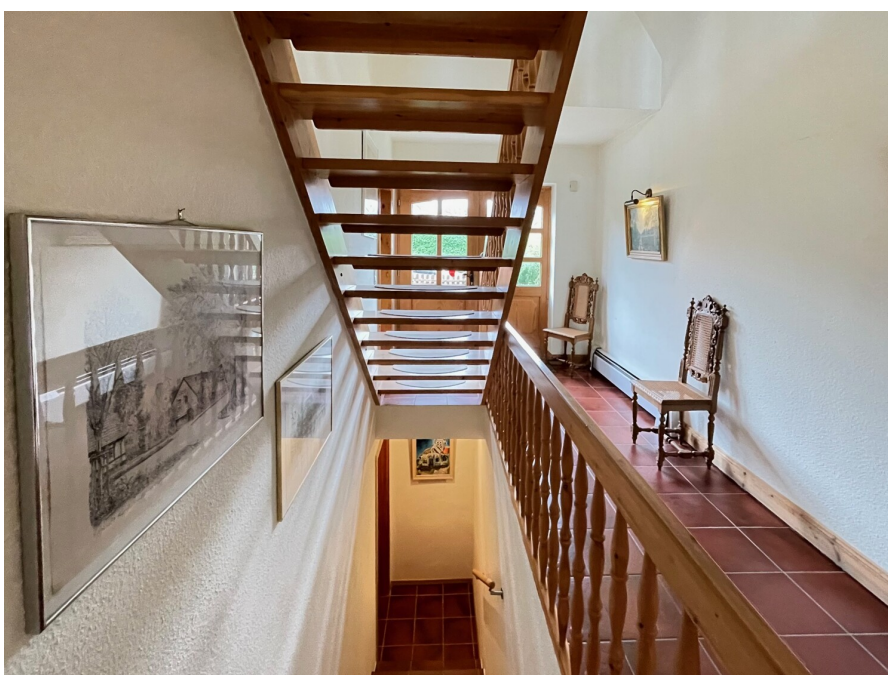
Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

La propiedad



Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

La propiedad



Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

La propiedad



Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

La propiedad



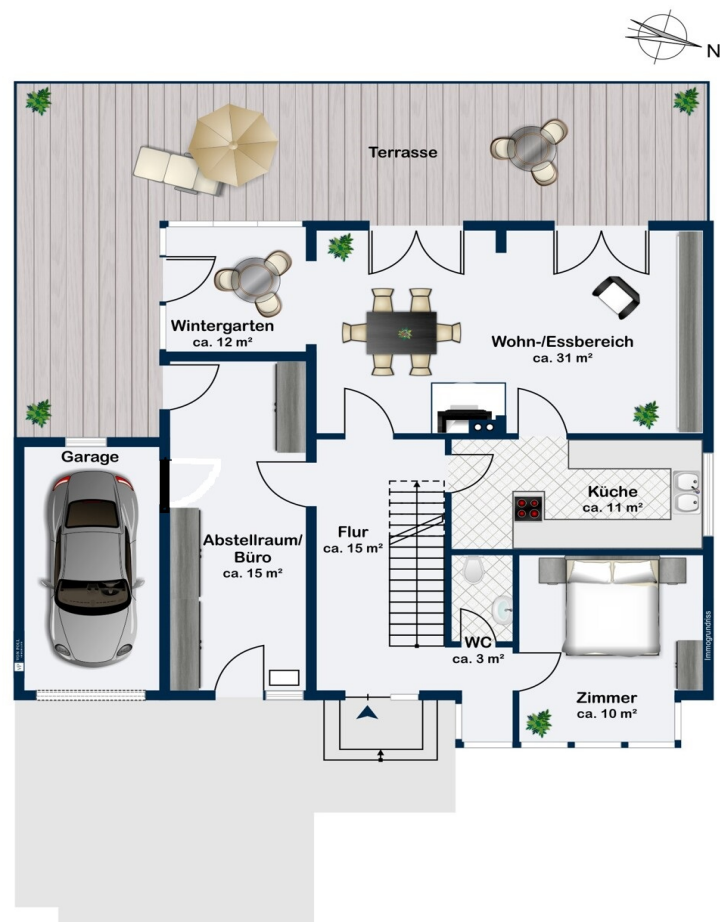
Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

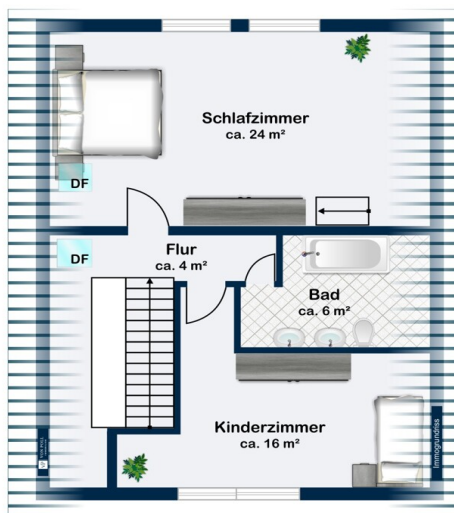
La propiedad



Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y con el popular estilo de entramado de madera, ofrece aproximadamente 131 m² de espacio habitable distribuidos en cinco habitaciones bien proporcionadas y una distribución de planta cuidadosamente diseñada. La ubicación es muy tranquila y muy solicitada por familias. El entorno se caracteriza por su ambiente familiar, poco tráfico y un vecindario consolidado. La casa combina el encanto tradicional con la comodidad de una vida práctica: ¡un hogar donde se sentirá como en casa! El recibidor en la planta baja conduce directamente al luminoso salón-comedor. Grandes ventanales abatibles dejan entrar abundante luz natural, creando un ambiente acogedor. Las vigas rústicas del techo acentúan el carácter único de la casa. Desde el salón se accede al invernadero climatizado, que puede utilizarse como refugio durante todo el año y ofrece una hermosa vista de la vegetación circundante. La planta baja también cuenta con una habitación adicional que puede utilizarse como despacho, habitación de invitados o dormitorio. La cocina, equipada con muebles de madera maciza e incluye una barra americana, invita a disfrutar cocinando con familiares y amigos. Las puertas interiores son de madera natural, lo que le da un toque acogedor. La planta superior alberga dos dormitorios tranquilos, que ofrecen amplio espacio para opciones de diseño personalizadas. La habitación más grande también se puede dividir si es necesario. El baño, de diseño atemporal y con bañera, impresiona por su comodidad. Además del sótano (aprox. 46 m²), hay mucho espacio de almacenamiento, así como un trastero adicional en el ático (aprox. 10 m²), ideal para guardar objetos que no se necesitan a diario. La extensión contigua se utiliza actualmente como trastero (aprox. 12 m² útiles), pero ofrece potencial para otros usos, como taller o pequeña oficina. Incluso se puede destinar parcialmente a un negocio tranquilo, opción que ya ha sido aprobada. También se incluye un garaje. Hay servidumbre de paso para peatones, vehículos y servicios públicos a lo largo del lateral de la casa hasta la propiedad trasera, ¡y la amable familia está deseando dar la bienvenida a los nuevos vecinos! El jardín privado en la parte trasera es un verdadero punto culminante: se necesita tener buena mano para crear espacio para un patio más grande u otras ideas de paisajismo. Para quienes desean disfrutar del sol en un entorno verde sin ser esclavos de su jardín, esta propiedad es un verdadero hallazgo. La casa se construyó de acuerdo con la normativa de aislamiento térmico vigente en ese momento y, para mayor comodidad, la vivienda recibió un aislamiento interior adicional de hormigón celular en 2008. El arquitecto seleccionó los materiales de construcción priorizando un entorno saludable. La casa cuenta con un sistema de calefacción de gas. Debido a su antigüedad, el sistema de calefacción y las ventanas deberían renovarse a medio plazo para mejorar la eficiencia energética. Esta propiedad sería ideal para familias, parejas o para quienes combinan vida y trabajo. Si

además se le da bien el bricolaje, ¡perfecto! Descubra las ventajas de esta propiedad especial y sorpréndase con el espacio adicional que ofrece.

Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25028456 - 21465 Reinbek

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com