

Reinbek

## Villa histórica como ninguna otra: ¡apartamento de tres habitaciones en una ubicación privilegiada!

Número de propiedad: 25028467



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.995 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25028467 - 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: 25028467 - 21465 Reinbek

## De un vistazo

Número de propiedad	25028467
Superficie habitable	ca. 100 m²
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1908
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio del alquiler	1.995 EUR
Costes adicionales	325 EUR
Piso	Ático
Modernización / Rehabilitación	2005
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 47 m²
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	130.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2022



Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

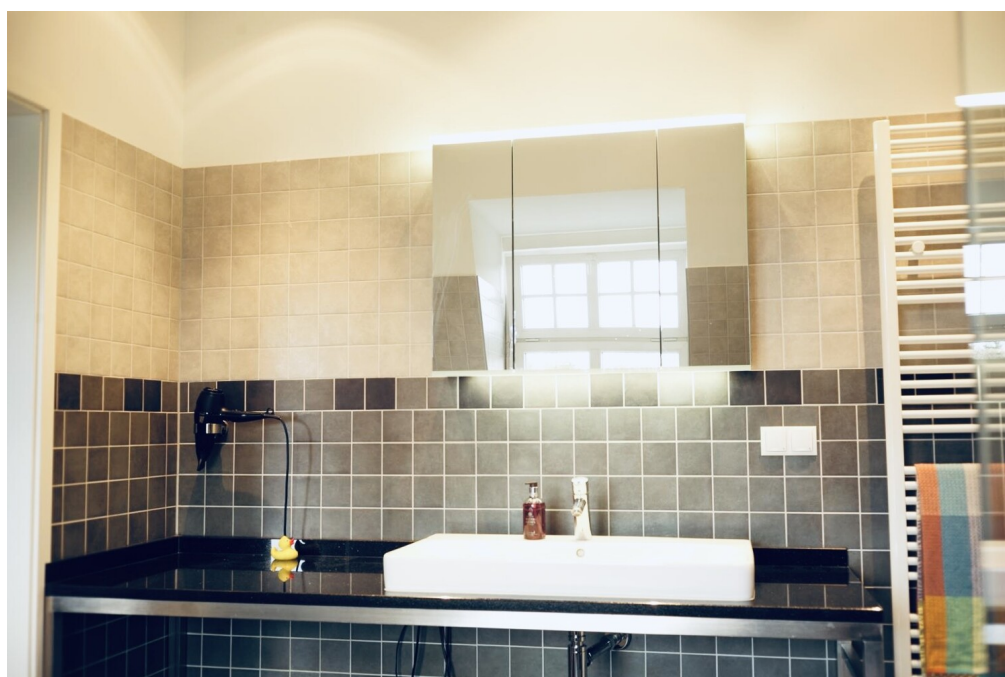
## La propiedad





Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

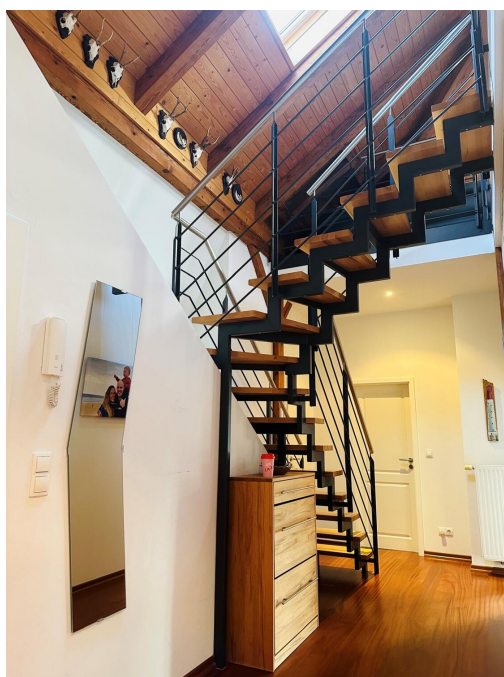
## La propiedad





Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

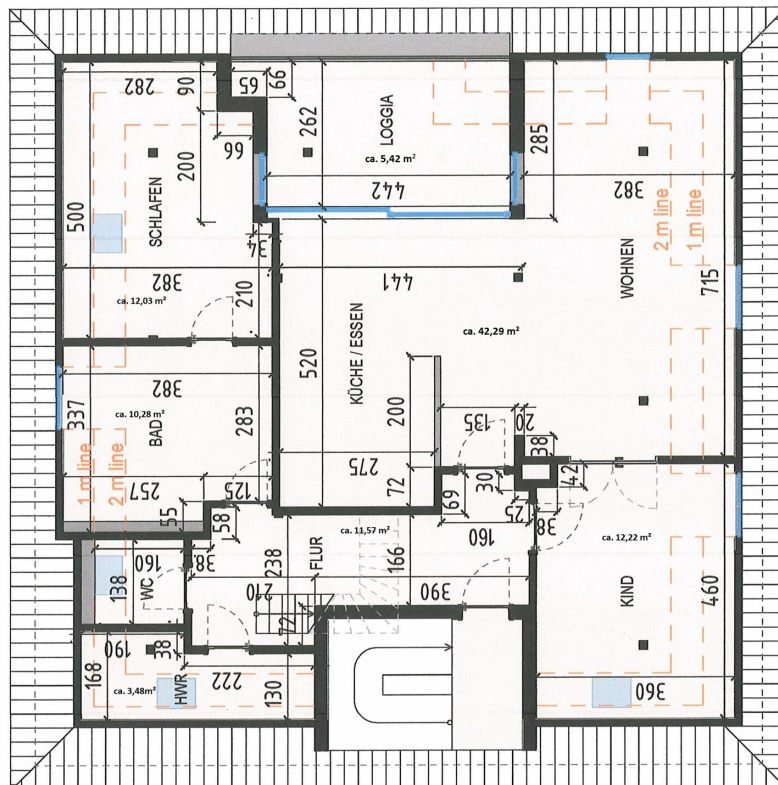
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

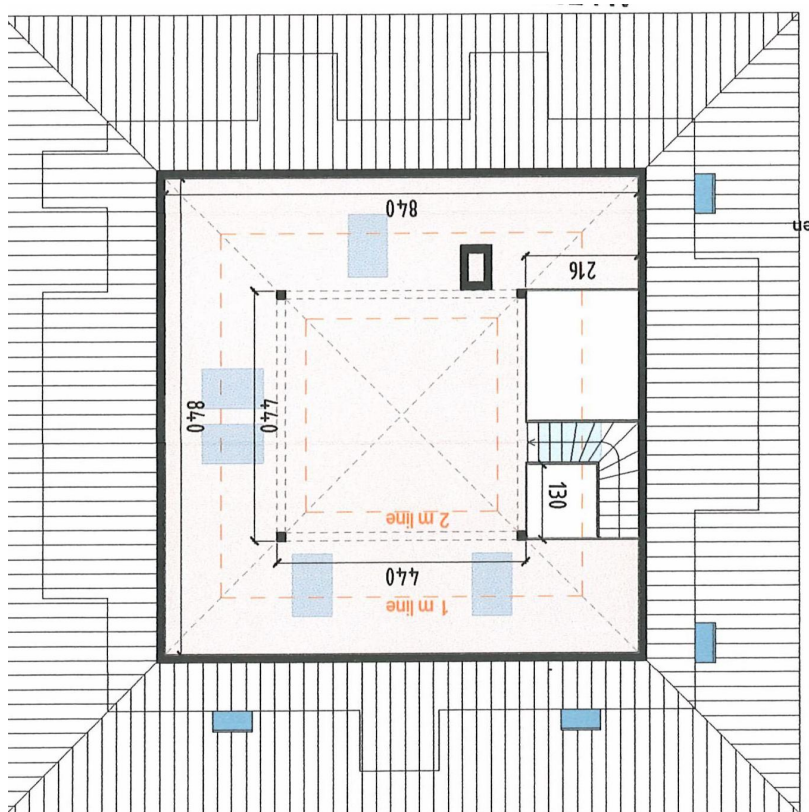
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25028467 - 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: 25028467 - 21465 Reinbek

## Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad única de vivir en una elegante villa que data de 1908, situada en una ubicación privilegiada. Este ático modernizado, ubicado en la segunda planta, cuenta con aproximadamente 122 m<sup>2</sup> de espacio habitable y una distribución impecable. La villa fue objeto de una profunda renovación en 2004/2005 y se dividió en tres apartamentos independientes. ¡Experimente el encanto clásico de esta villa Art Nouveau! Los accesorios de alta calidad y los elementos de época cuidadosamente conservados realzan el carácter sofisticado de la propiedad. Una moderna escalera con fachada de cristal proporciona un cómodo acceso al ático, donde le espera este exclusivo apartamento de 3 habitaciones. Al entrar, le sorprenderán de inmediato los altos techos, que crean una sensación de amplitud y combinan armoniosamente los detalles clásicos de época con la modernidad. Los amplios ventanales garantizan un ambiente luminoso y acogedor, inundando las estancias de luz natural. El espacioso salón-comedor presenta un diseño abierto. La moderna cocina está perfectamente integrada en el salón y cuenta con electrodomésticos de alta gama, como una vinoteca, un horno de vapor, un microondas y mucho más. Junto al salón se encuentra una logia bien proporcionada y orientada al sur, el lugar perfecto para relajarse o disfrutar de las noches. El dormitorio principal cuenta con un armario empotrado a medida, de suelo a techo, con espejo, que combina funcionalidad y un diseño elegante. También hay una habitación de invitados/para niños y dos baños coordinados (uno de ellos como aseo de cortesía) en tonos grises. El baño, de mayor tamaño, cuenta con una bañera exenta y una ducha extragrande, y desde aquí también se accede al dormitorio principal. Un práctico lavadero ofrece amplio espacio para la lavadora y la secadora. El apartamento cuenta con suelos de parqué de cerezo de alta calidad. Los modernos focos de techo y las vigas originales a la vista crean un ambiente acogedor. Lo más destacado es el ático reformado, con aproximadamente 22 metros cuadrados de espacio útil, que puede utilizarse de diversas maneras, por ejemplo, como gimnasio, oficina o sala de juegos. El techo aislante de alta calidad y las modernas claraboyas, mayoritariamente verticales, con persianas opacas integradas, junto con el eficiente sistema de calefacción central de gas (renovado en 2022) y tres equipos de aire acondicionado split con control independiente, garantizan un clima interior confortable durante todo el año. El apartamento incluye un trastero de 25 m<sup>2</sup> en el sótano con luz natural. Una ventaja especial es la opción de alquilar una plaza de garaje por 105 € al mes, que ofrece un cómodo aparcamiento en el mismo edificio. Su céntrica ubicación combina la infraestructura urbana con un vecindario agradable. Este ático es ideal para parejas, personas solas o familias pequeñas que valoran una vivienda elegante con un toque especial y una vida de alta calidad. El apartamento estará disponible para su ocupación

el 1 de enero de 2026. No dude en programar una visita para descubrir las ventajas de esta propiedad de primera mano.

Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## Detalles de los servicios

- 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)



Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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