

Reinbek

# Historische Villa sucht ihresgleichen: Drei-Zimmer-Wohnung in Toplage!

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	Precio del alquiler	1.995 EUR
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	325 EUR
Piso	2	Piso	Ático
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2005
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1908	Espacio utilizable	ca. 47 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	130.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.09.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



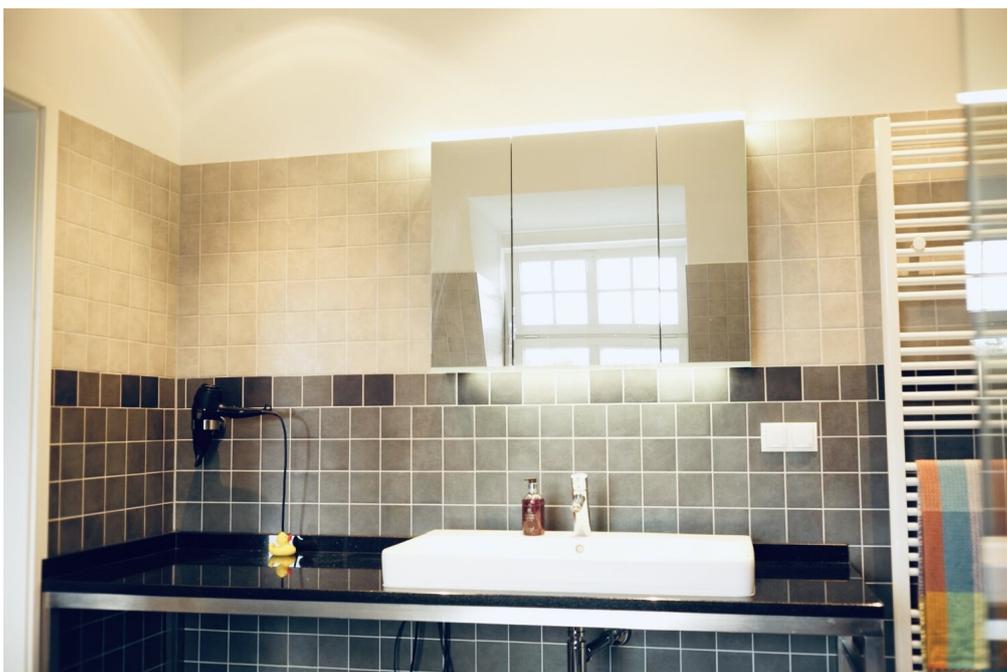
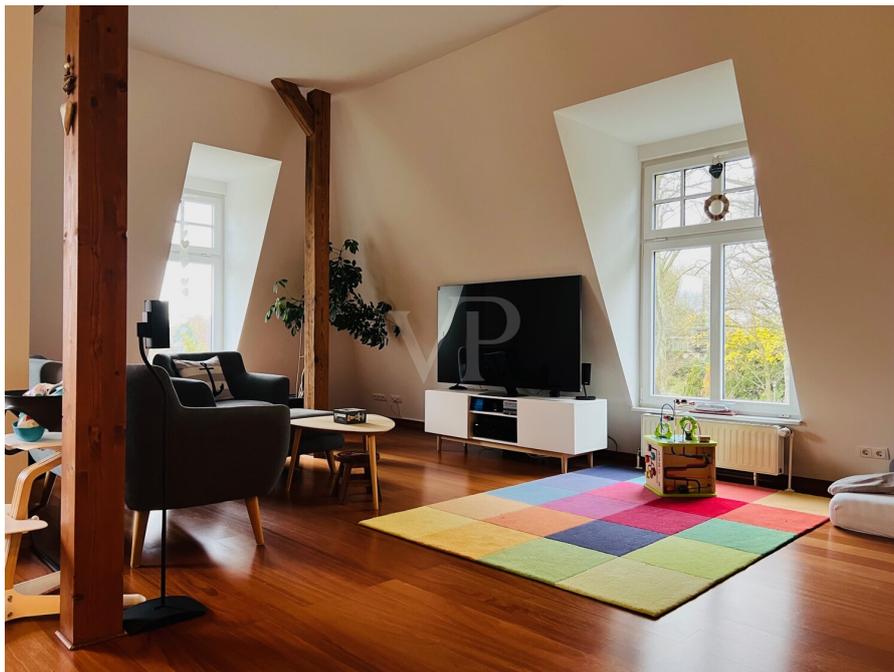
Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



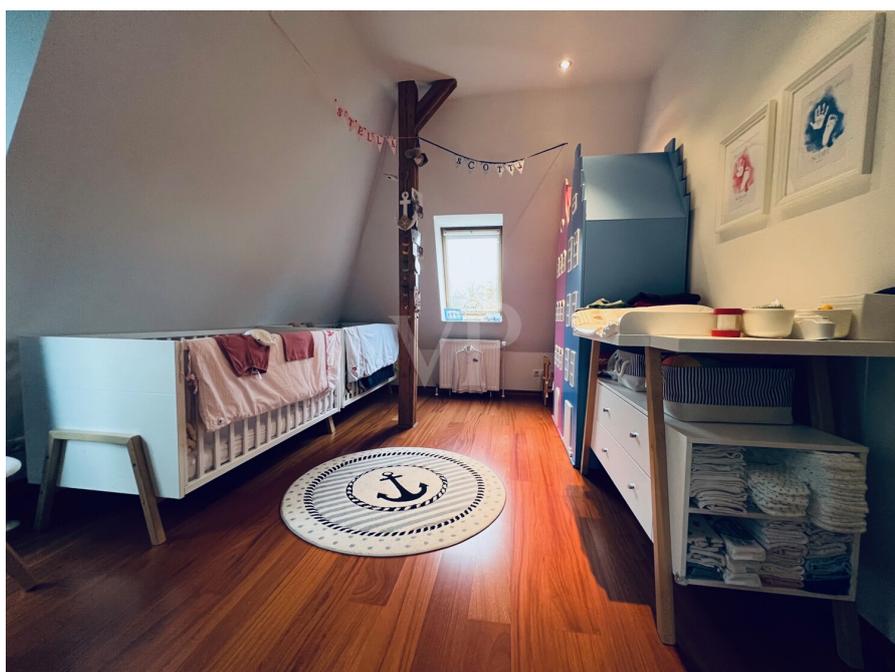
Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## 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

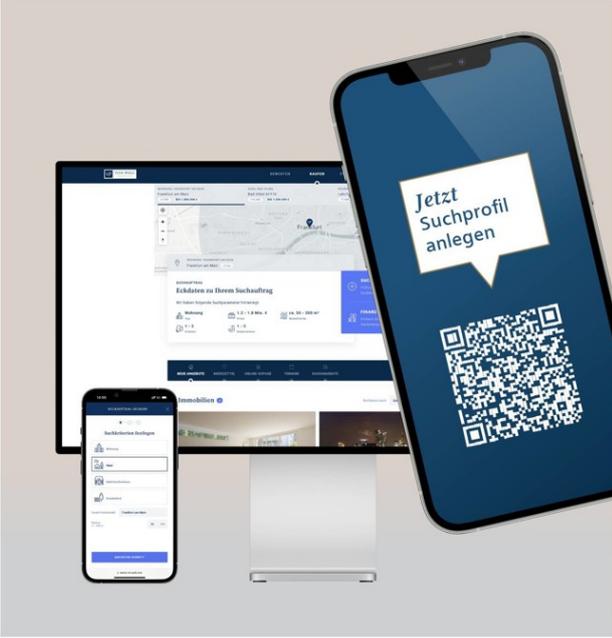


Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
[anke.muttschall@von-poll.com](mailto:anke.muttschall@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

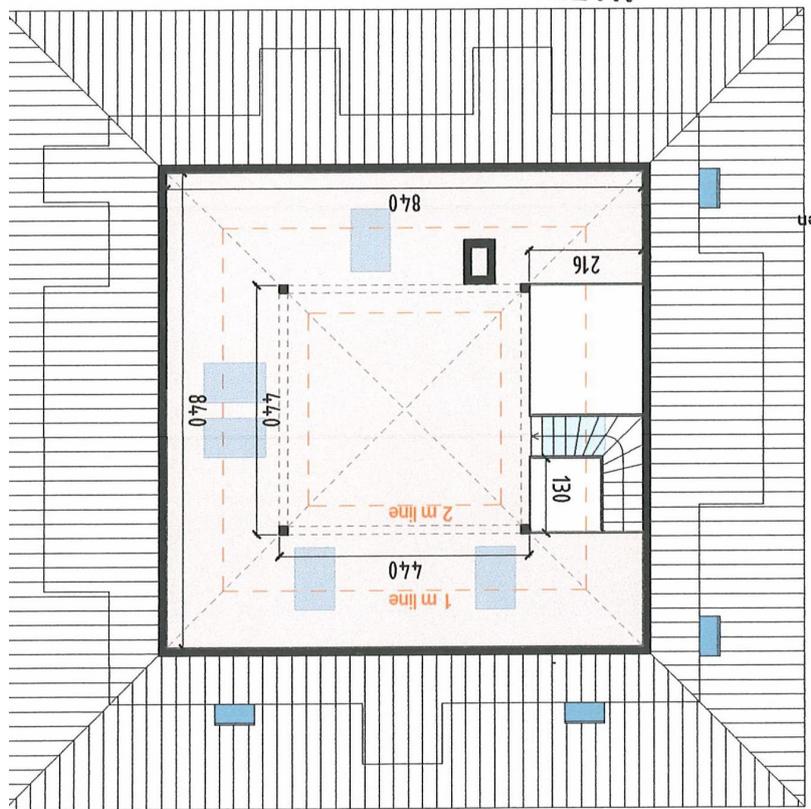
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





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

Willkommen zu einer besonderen Wohnmöglichkeit in einer stilvollen Villa aus dem Jahr 1908 in bevorzugter Umgebung. Die modernisierte Dachgeschosswohnung im zweiten Obergeschoss präsentiert sich mit einer Wohn- /Nutzfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Villa wurde 2004/2005 umfassend kernsaniert und in drei Wohneinheiten unterteilt. Spüren Sie den klassischen Charme der Jugendstilvilla! Die hochwertige Ausstattung und die sorgfältig erhaltenen Stilelemente unterstreichen den anspruchsvollen Charakter der Immobilie.

Über das moderne Treppenhaus mit Glasfassade gelangen Sie bequem in das Dachgeschoss, wo diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung auf Sie wartet. Bereits beim Betreten fällt der Blick auf die hohen Decken, die ein luftiges Raumgefühl vermitteln und klassische Altbauetails harmonisch mit moderner Wohnkultur verbinden. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Das geräumige Wohn- und Esszimmer ist offen gestaltet. Die moderne Küche ist in das Wohnkonzept integriert und überzeugt mit hochwertigen Geräten wie einem Weinkühlschrank, einem Dampfgarer, einer Mikrowelle und vieles mehr! An das Wohnzimmer grenzt eine gut geschnittene Südloggia mit optimaler Ausrichtung, die den idealen Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende darstellt.

Das Schlafzimmer ist mit einem maßgefertigten, raumhohen Einbauschränk mit Spiegel ausgestattet, der Funktionalität und elegantes Design vereint. Außerdem gibt es ein Gäste-/Kinderzimmer und zwei aufeinander abgestimmte Bäder (davon ein Gäste WC) in Grautönen. Das große Bad verfügt über eine freistehende Badewanne und eine XXL-Dusche, von hier gelangen Sie direkt auch ins Schlafzimmer. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Die Wohnung ist mit hochwertigem Kirschparkett ausgelegt. Moderne Deckenstrahler und original erhaltene Balken sorgen für eine gemütliche Atmosphäre.

Der besondere „Clou“ ist der ausgebauter Spitzboden mit ca. 22 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der sich vielseitig nutzen lässt, beispielsweise als Fitness-, Arbeits- oder Spielzimmer. Die hochwertig isolierte Dachfläche und die modernen, größtenteils senkrecht stehenden Dachfenster mit integrierter Verdunklungsmöglichkeit sorgen in Kombination mit der im Jahr 2022 erneuerten, effektiven Gaszentralheizung sowie den drei separat steuerbaren Klima-Splitgeräten für ein angenehmes Wohnklima im Winter und Sommer.

Zur Wohnung gehört ein ca. 25 m<sup>2</sup> großer Kellerraum mit Tageslicht.

Ein besonderes Plus ist die Möglichkeit, eine Garage zur Wohnung für monatlich 105€ anzumieten. Das gewährleistet komfortables Parken vor Ort.

Die zentrale Lage vereint urbane Infrastruktur mit angenehmer Nachbarschaft. Diese Dachgeschosswohnung eignet sich für Paare, Einzelpersonen oder kleine Familien, die Wert auf ein stilvolles Zuhause mit besonderem Flair und hoher Wohnqualität legen. Bezugsfertig ist diese Wohnung zum 01.01.2026. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen.

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)