

Reinbek

# Die 70er kommen! Gartenidylle pur!

*Número de propiedad: 26028499*



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

**PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 736 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek**

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

Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## De un vistazo

Número de propiedad	26028499	Precio de compra	485.000 EUR
Superficie habitable	ca. 124 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	WC para invitados, Chimenea
Año de construcción	1975		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	<b>03.05.2036</b>	Consumo de energía final	<b>301.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>H</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1991</b>

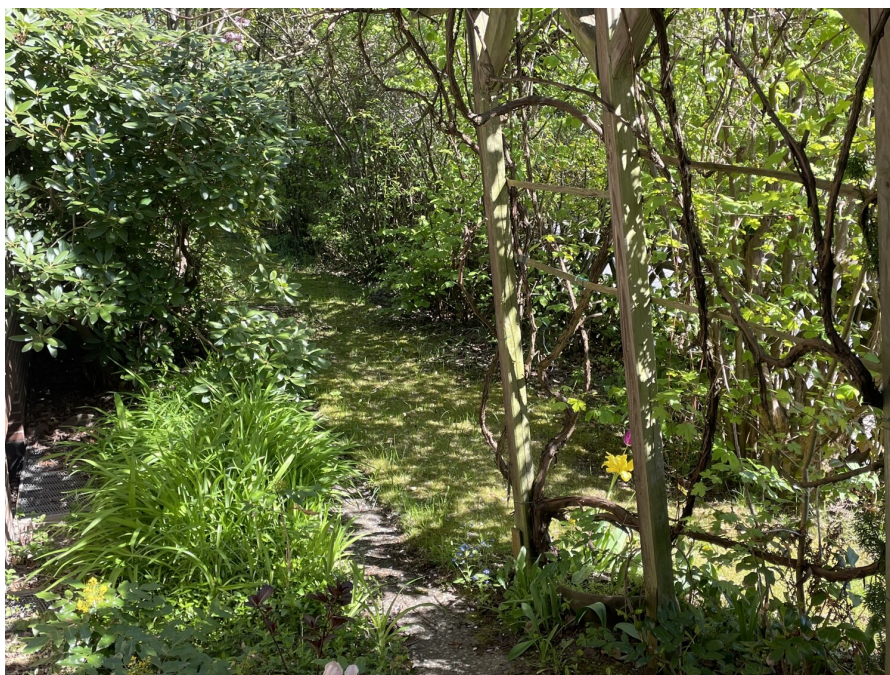
Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## La propiedad



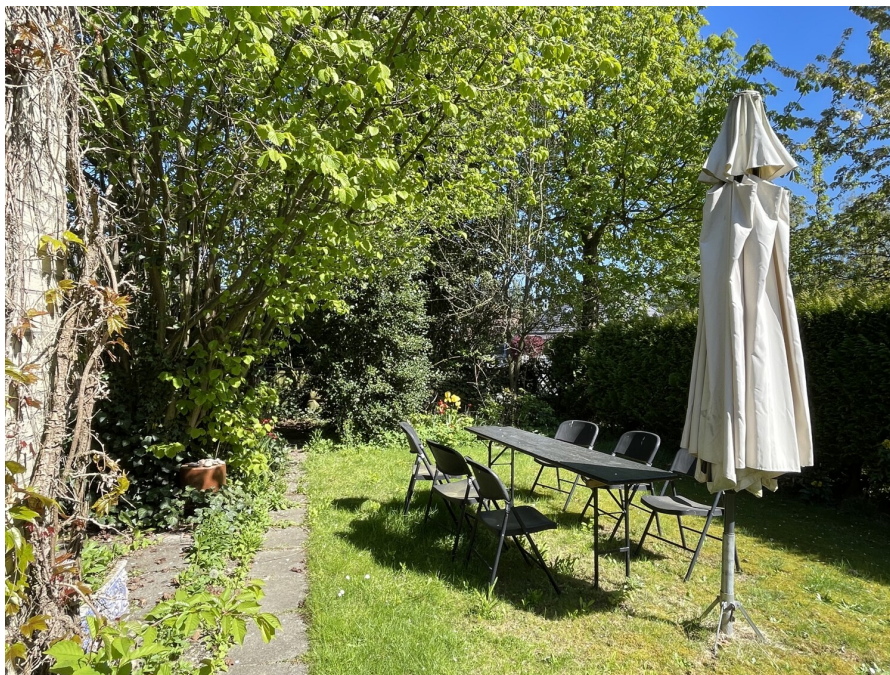
Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## La propiedad



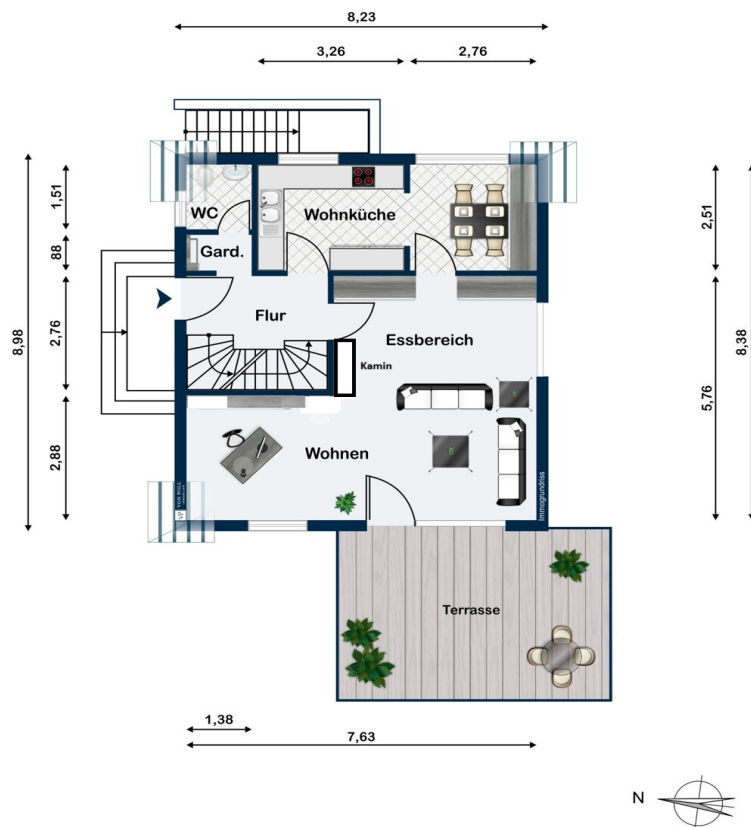
Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

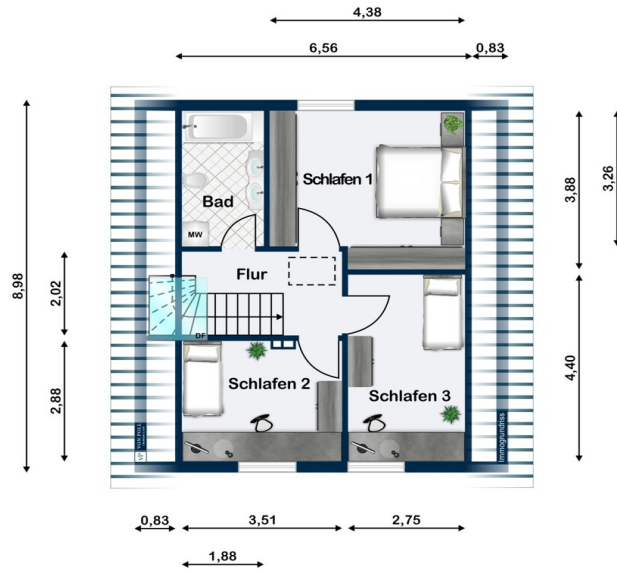
## La propiedad

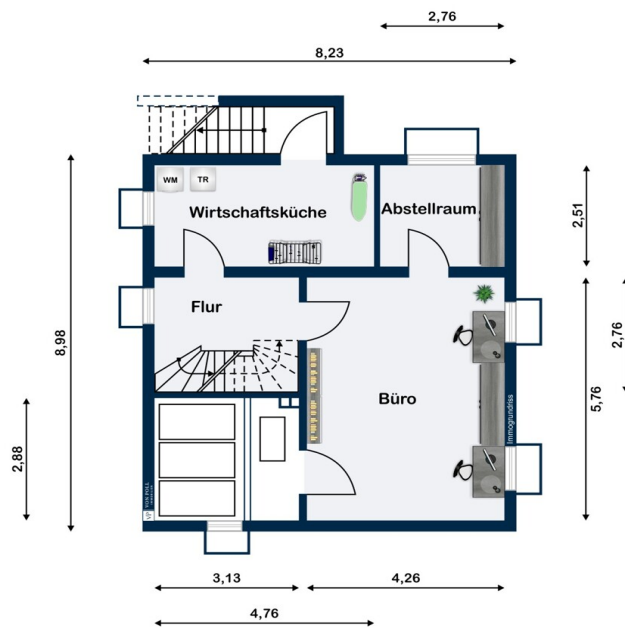


Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek

## 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: 26028499 - 21465 Reinbek**

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 präsentiert sich als solide Basis für alle, die auf der Suche nach einer Immobilie mit großem Potenzial sind. Die Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 736 m<sup>2</sup> und besticht durch seine Lage in einer ruhigen Sackgasse – ein idealer Ausgangspunkt für entspannte Stunden im Freien.

Im Haus fällt einem das Retro-70er-Design in der Wohnküche, im Badezimmer und im Treppenhaus sofort ins Auge. Diese Bereiche - sowie der Rest des Hauses - sind in einem gepflegten Zustand und verleihen der Immobilie ihren besonderen Charme. Der Kamin im Wohnbereich schafft in der kälteren Jahreszeit ein behagliches Ambiente. Große Fenster ringsum bringen viel Licht ins Innere und erlauben schöne Ausblicke ins Grüne. Auch die Wohnküche hat eine angenehme Größe mit Platz für einen Essbereich - hier haben Sie ebenfalls einen tollen Blick ins Grüne.

Im Dachgeschoss gibt es neben dem Bad drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer mit gemütlichen Schrägen, diese vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre. Zusätzliche Stellfläche ist im Spitzboden vorhanden.

Das Haus ist voll unterkellert mit Außentreppe. Die großzügigen - teilweise wohnlich vertäfelten - Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für Hobby und Büro, auch eine Dusche ist hier vorhanden. Die gute Bausubstanz des Hauses bildet eine solide Grundlage für künftige Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen.

Ein weiteres Highlight ist das Außenareal: Das große und sonnige Grundstück im rückwärtigen Bereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung. Ein wahres Pflanzenparadies mit zahlreichen Obstbäumen, blühenden Stauden und besonderen Pflanzen sind hier zuhause. Die Terrasse vor dem Haus spendet besonders an heißen Tagen wohlthuenden Schatten. Wer gerne handwerklich tätig ist, kommt durch die vorhandene Garage und das Nebengebäude voll auf seine Kosten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Einfamilienhaus in einer sehr ruhigen Sackgassenlage kennenzulernen. Die Kombination aus retrogeprägtem Charme, guter Substanz und großzügigem Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für ein individuelles Wohnenerlebnis.

**Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek**

## **Todo sobre la ubicación**

Reinbek besticht als begehrter Wohnort im Hamburger Umland durch seine exklusive Lebensqualität und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt vereint auf ideale Weise naturnahe Ruhe mit urbaner Nähe, was sie besonders für Familien attraktiv macht. Mit einer stabilen, wohlhabenden Bevölkerung und einer starken Wirtschaftskraft bietet Reinbek nicht nur Sicherheit, sondern auch eine nachhaltige Wertentwicklung im Immobilienmarkt. Die schnelle Anbindung an Hamburg ermöglicht komfortables Pendeln, während erstklassige Schulen und eine umfassende Gesundheitsversorgung die Lebensqualität auf höchstem Niveau sichern.

Die familienfreundliche Atmosphäre im gemütlichen Reinbek-Ohe zeigt sich in den vielfältigen Möglichkeiten für Kinder und Eltern gleichermaßen. Zahlreiche Kindertageseinrichtungen, wie der Naturkindergarten Reinbek e.V., sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und schaffen eine vertrauensvolle Umgebung für die Kleinsten. Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden und gewährleisten eine exzellente Bildung in unmittelbarer Nähe. Die fußläufig erreichbaren Buslinien „Ohe, Am Sportplatz“ und „Ohe, Kirche“ bieten eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass Kinder und Jugendliche sicher und selbstständig unterwegs sein können.

Für die ganze Familie eröffnen sich in Reinbek-Ohe vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Grünflächen und Spielplätze wie die Sportanlage Ohe – Amselstieg oder der Padasjoki Platz laden zu aktiven Stunden im Freien ein und fördern Gemeinschaft sowie Bewegung. Kultur- und Begegnungsstätten bieten Raum für soziale Vernetzung und bereichern das Familienleben mit abwechslungsreichen Angeboten. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und das nahegelegene Krankenhaus Reinbek St. Adolf-Stift optimal gewährleistet, was ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis zu Feinkostläden sind bequem erreichbar und erleichtern den Alltag.

**Número de propiedad: 26028499 - 21465 Reinbek**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26028499 - 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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