

Reinbek

# Beaucoup de bois – beaucoup de vie – une expérience de vie formidable !

---

**CODE DU BIEN: 25028456**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

---

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028456	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1985	Surface de plancher	ca. 71 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	31.03.2034	Consommation finale d'énergie	214.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

## La propriété



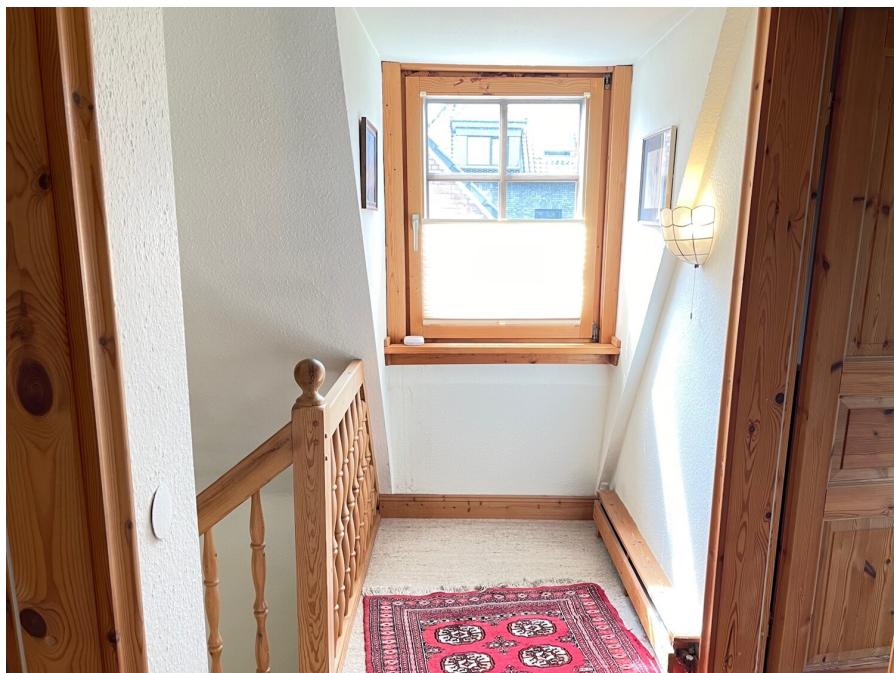
CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

## La propriété



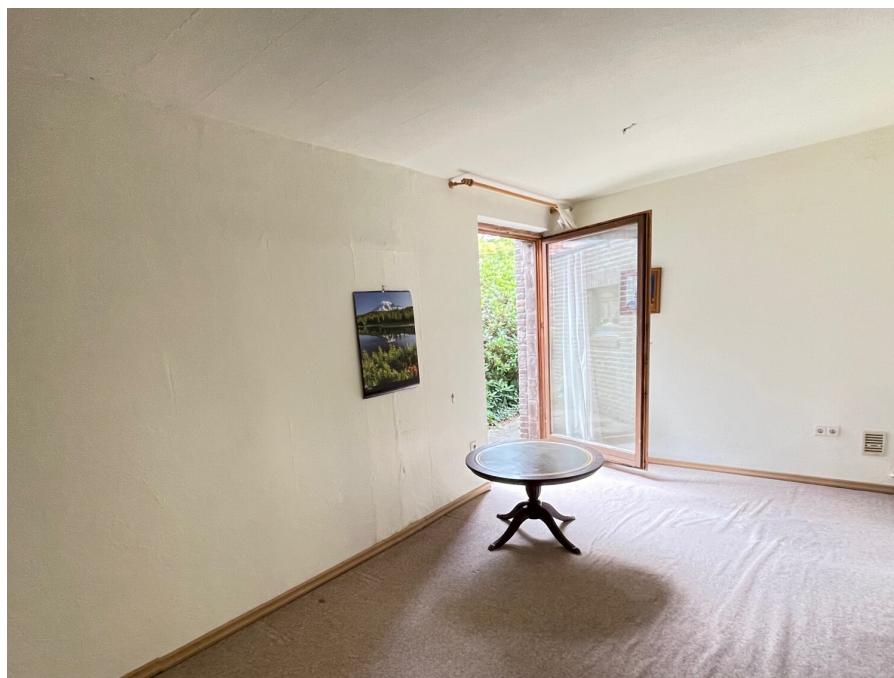
CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

## La propriété



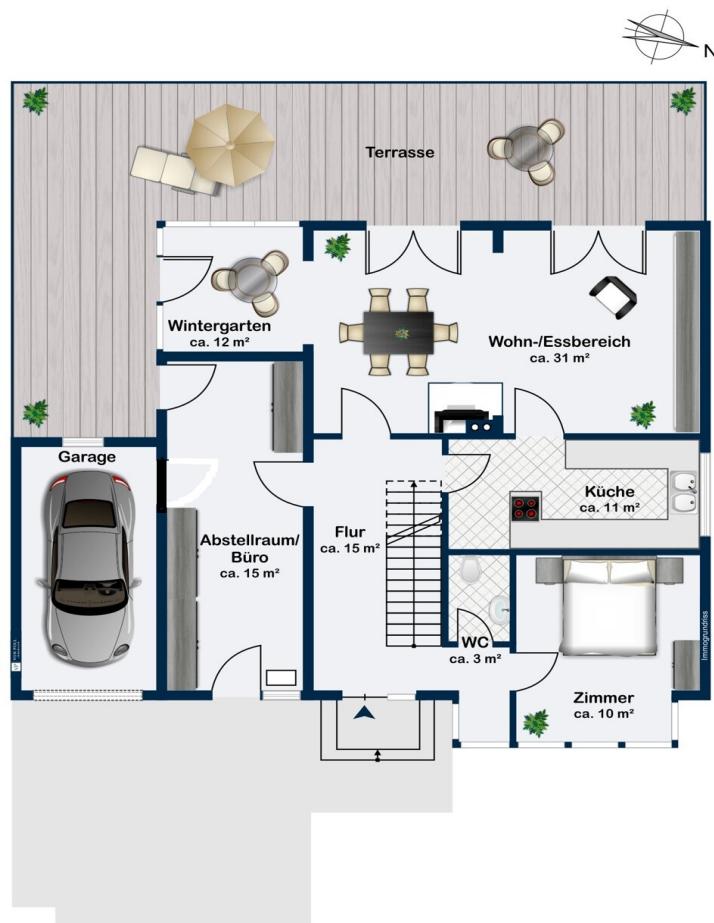
CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

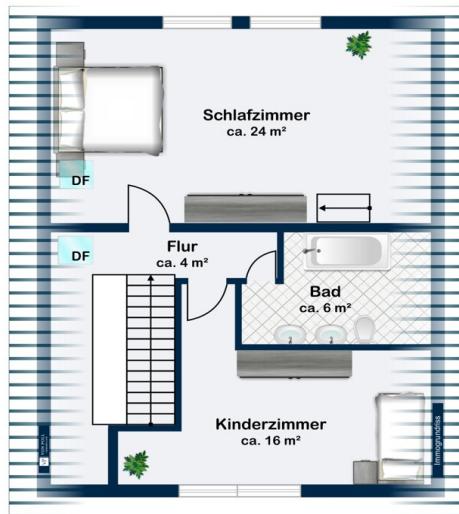
## La propriété



CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, de style colombage très prisé, offre environ 131 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur cinq pièces aux proportions harmonieuses et un agencement bien pensé. Située dans un quartier calme et recherché par les familles, elle bénéficie d'une atmosphère familiale paisible et d'un voisinage établi. Alliant charme traditionnel et confort moderne, cette maison est un véritable havre de paix. Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée mène directement à un espace de vie lumineux comprenant salon et salle à manger. De grandes fenêtres à guillotine laissent entrer une abondante lumière naturelle, créant une ambiance chaleureuse. Les poutres apparentes au plafond soulignent le caractère unique de la maison. Depuis le salon, on accède à une véranda chauffée, véritable havre de paix en toute saison, offrant une vue agréable sur la verdure environnante. Le rez-de-chaussée comprend également une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau, de chambre d'amis ou de chambre à coucher. La cuisine, équipée d'éléments en bois massif et d'un bar, invite à la convivialité et aux moments de partage autour d'un bon repas. Les portes intérieures en bois naturel confèrent à la maison une ambiance chaleureuse. À l'étage, deux chambres calmes offrent un espace généreux permettant de nombreuses possibilités d'aménagement. La plus grande chambre peut également être divisée si besoin. La salle de bain, au design intemporel et dotée d'une baignoire, séduit par ses dimensions confortables. Outre le sous-sol (environ 46 m<sup>2</sup>), de nombreux espaces de rangement sont disponibles, ainsi qu'un grenier aménageable (environ 10 m<sup>2</sup>), idéal pour les objets non utilisés au quotidien. L'extension attenante, actuellement utilisée comme débarras (environ 12 m<sup>2</sup> de surface utile), offre un potentiel pour d'autres usages, tels qu'un atelier ou un petit bureau. Une activité commerciale partielle (commerce discret) est même envisageable et a déjà été approuvée. Un garage est également inclus. Un droit de passage pour piétons, véhicules et services publics longe la maison jusqu'à la propriété située à l'arrière. La famille, accueillante, se réjouit d'accueillir de nouveaux voisins ! Le jardin clos à l'arrière est un véritable atout : vos talents de jardinier seront mis à contribution pour aménager une terrasse plus spacieuse ou explorer d'autres possibilités d'aménagement paysager. Pour ceux qui souhaitent profiter du soleil dans un cadre verdoyant sans pour autant être esclaves de leur jardin, cette propriété est une véritable perle. La maison a été construite conformément aux normes d'isolation thermique en vigueur à l'époque, et pour un confort accru, l'espace de vie a bénéficié d'une isolation intérieure supplémentaire en béton cellulaire en 2008. L'architecte a sélectionné les matériaux de construction en privilégiant un environnement sain. La maison est chauffée par un système de chauffage au gaz. Compte tenu de son âge, le système de chauffage et les fenêtres devraient être rénovés à moyen terme afin d'améliorer son efficacité énergétique. Cette propriété serait idéale

pour les familles, les couples ou les personnes qui combinent vie professionnelle et vie personnelle. Si vous êtes un peu bricoleur, c'est encore mieux ! Venez découvrir par vous-même les atouts de cette propriété exceptionnelle et laissez-vous surprendre par son espace généreux.

CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek**

## Tout sur l'emplacement

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 botte 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.

**CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 214.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**CODE DU BIEN: 25028456 - 21465 Reinbek**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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