

Reinbek

Perfekt für Alt und Jung!

CODE DU BIEN: 25028459www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

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

CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028459
Surface habitable	ca. 63 m²
Pièces	2.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	189.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	114.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

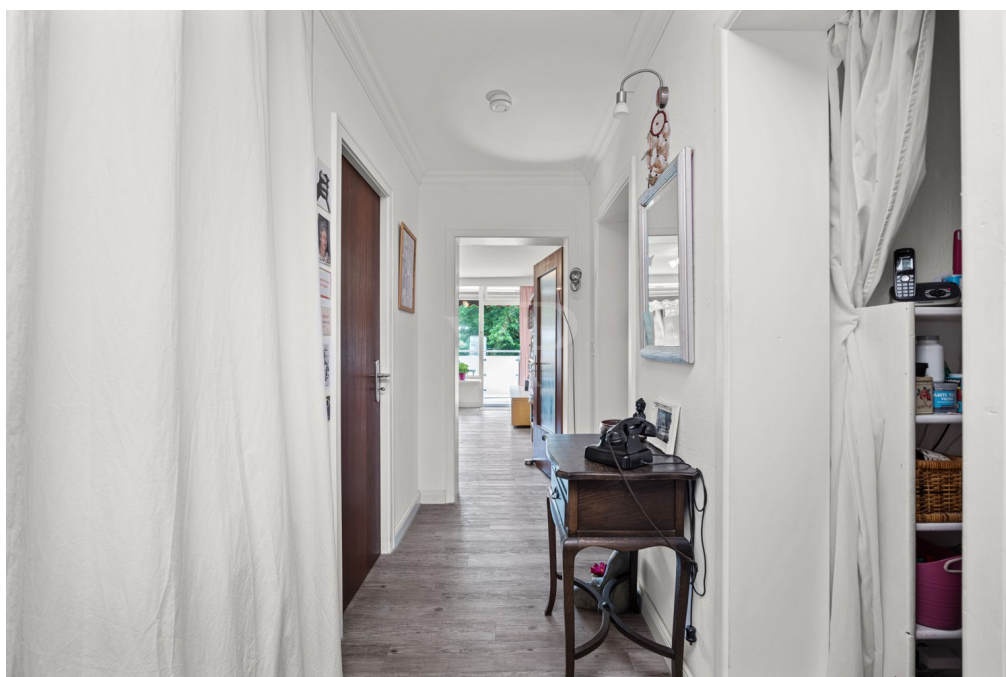
CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



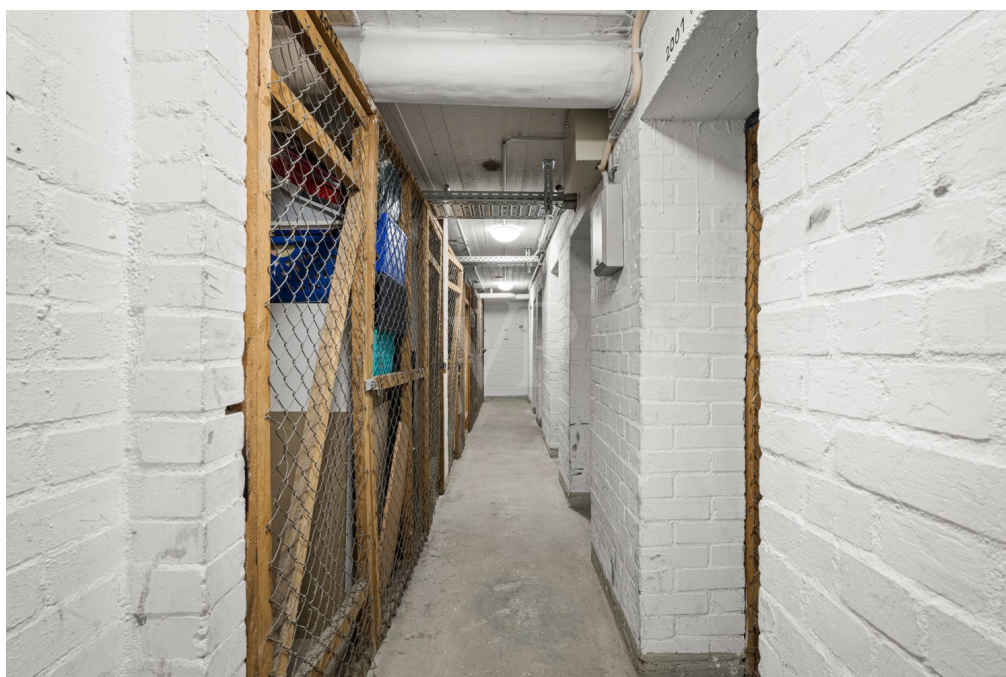
CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



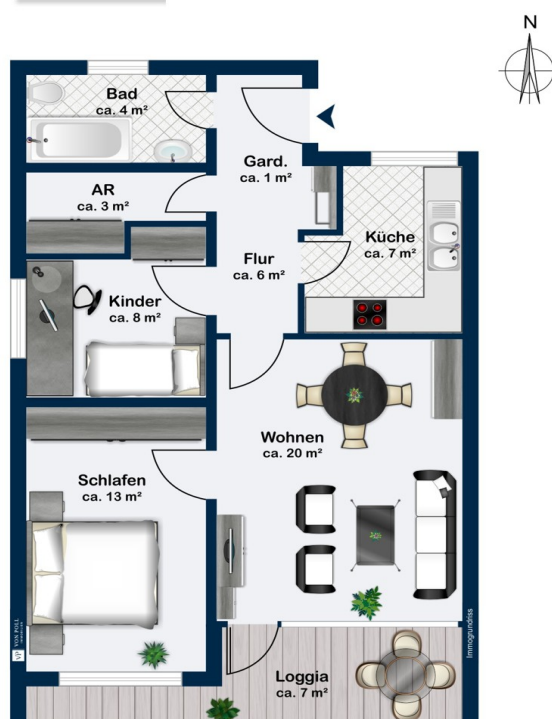
CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028459 - 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: 25028459 - 21465 Reinbek

Une première impression

In einer beliebten und ruhigen Wohngegend von Reinbek befindet sich diese gemütliche 2,5 Zimmer Erdgeschosswohnung mit einer sehr funktionalen Raumaufteilung, welche im Oktober 2025 frei übergeben werden kann.

Sie gelangen über einen Laubengang zu Ihrer neuen Wohnung. Da es sich um die letzte Einheit der Reihe handelt, haben sie nur einen direkten Nachbarn. Ein zentraler Flur führt ins helle Wohnzimmer. Mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und einen Essbereich ist dieser Raum der zentrale Punkt der Wohnung. Die Loggia mit Markise und die vollflächigen Fensterelemente geben diesem Raum Helligkeit und eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Neben dem Wohnzimmer befindet sich das Schlafzimmer, hier gibt es genügend Raum für ein Doppelbett - ein Einbaukleiderschrank in weiß ist bereits vorhanden. Das zweite, kleinere Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro, je nach Bedarf und Lebenssituation.

Die Küche ist zweckmäßig gestaltet und mit allen technischen Einbauten ausgestattet. Da sie bereits älteren Datums ist, ergibt sich die Möglichkeit, eine moderne Küchenzeile nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu integrieren. Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne, es benötigt eine Auffrischung, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Weitere, kleinere Reparaturen sind ebenfalls notwendig. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das Angebot. Vor kurzem wurde in der ganzen Wohnung (außer im Bad) ein schicker Vinyboden in Holzoptik neu verlegt. Auch die Elektrik und der Bodenbelag des Balkons wurden erneuert.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (72 Einheiten), dass in der Vergangenheit stets gut instandgehalten wurde. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (ca. 6 m²) für zusätzlichen Stauraum. Ein fester Stellplatz vor dem Haus ist im Preis inkludiert. In der Straße gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten, sodass auch der Besuch immer einen Parkplatz findet.

Besondere Erwähnung verdient das Umfeld der Immobilie: Es ist geprägt von viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, eine Grundschule und Kindergärten befinden sich nur ein paar Schritte entfernt. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in kurzer Zeit gut erreichbar.

Durch die durchdachte Aufteilung und die zentrale Lage ist die Wohnung sowohl für

Singles, Paare als auch besonders gut für ältere Menschen geeignet. Oder einfach als Kapitalanlage...! Alles ist möglich!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der freundlichen und hellen Wohnung zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für Fragen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren.

CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

Tout sur l'emplacement

Die beliebte Sachsenwaldgemeinde Reinbek liegt im Grünen am Hamburger Stadtrand: Gut für kurze Wege und lange Spaziergänge.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich fast direkt "hinterm Haus". In der näheren Umgebung finden Sie Ärzte, Restaurants und zahlreiche Sportmöglichkeiten, Golfplätze und einen idyllisch gelegenen Reitstall. Das Reinbeker Schloss bietet ein breites kulturelles Programm für Alt und Jung.

Sämtliche Schulformen und eine Kita sind quasi um die „Ecke“. Die angrenzenden Gemeinden Wentorf, Wohltorf und Hamburg-Bergedorf mit seinem großen Einkaufszentrum und der historischen Einkaufsstraße am Schloßpark sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist über die A 24 Anschlussstelle Reinbek sowie mit der S-Bahn von Reinbek aus in ca. 25 Minuten zu erreichen. Der Bus zum S-Bahnhof Reinbek pendelt im 10-Minutentakt. Lübeck und die Ostsee sind nur ca. 30 Autominuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25028459 - 21465 Reinbek

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25028459 - 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

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

www.von-poll.com