

Reinbek

## Villa historique unique en son genre : Appartement de trois pièces dans un emplacement de premier choix !

CODE DU BIEN: 25028467



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

PRIX DE LOYER: 1.995 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25028467 - 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: 25028467 - 21465 Reinbek**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028467
Surface habitable	ca. 100 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1908
Place de stationnement	1 x Garage

Prix de loyer	1.995 EUR
Coûts supplémentaires	325 EUR
Type	Attique
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 47 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	130.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2022



CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propriété





CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

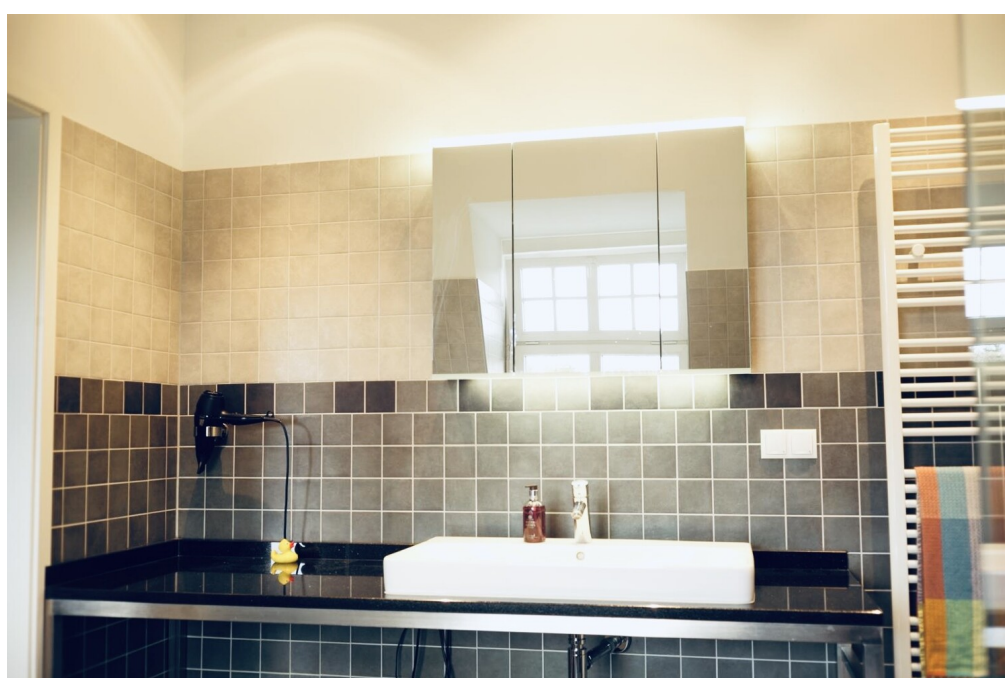
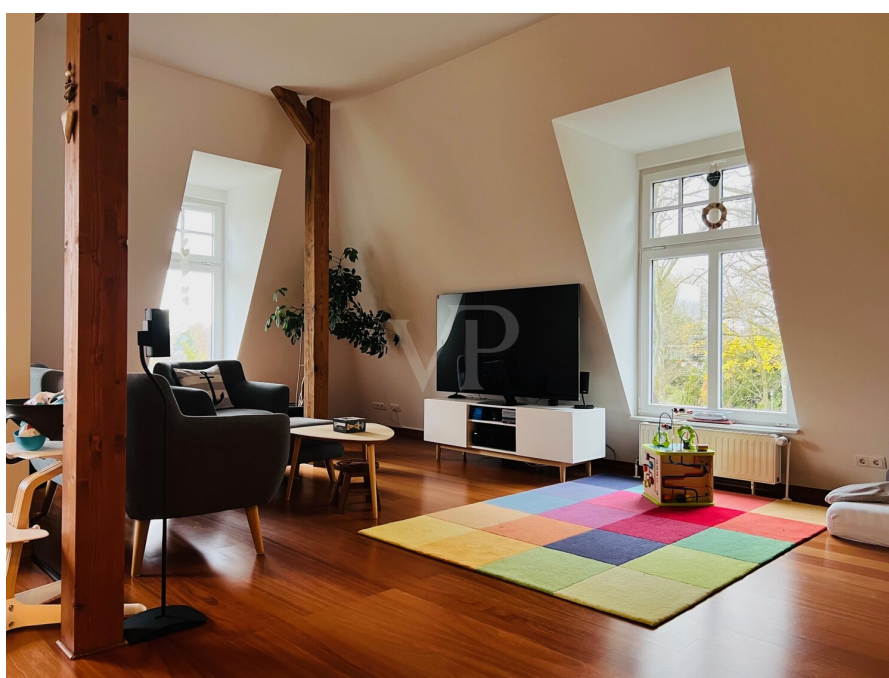
## La propriété





CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propriété





CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

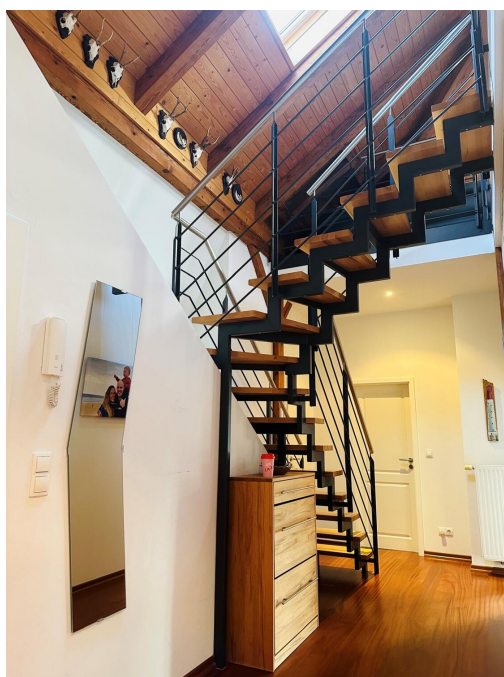
## La propriété





CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propriété





CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

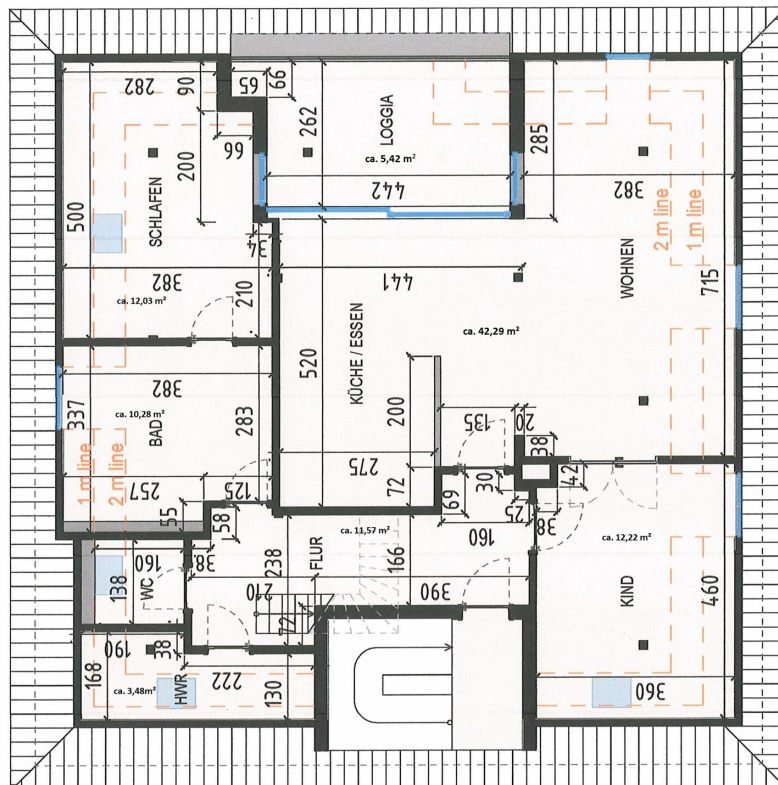
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

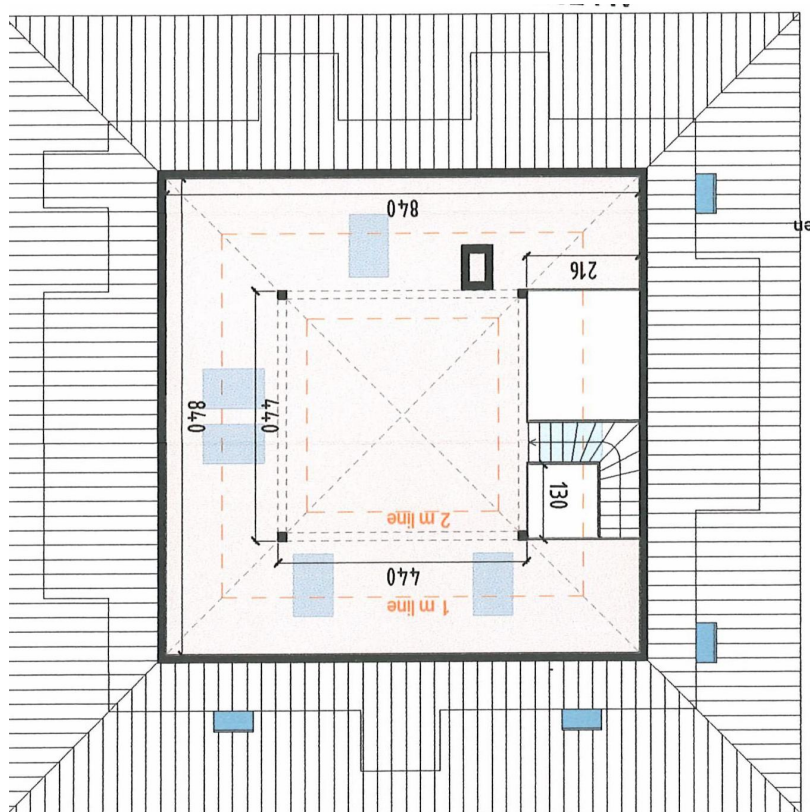
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25028467 - 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: 25028467 - 21465 Reinbek**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité de vie unique, au sein d'une élégante villa de 1908, idéalement située. Ce penthouse modernisé, au deuxième étage, offre une surface habitable d'environ 122 m<sup>2</sup> et un agencement soigné. La villa a fait l'objet d'une rénovation complète en 2004/2005 et a été divisée en trois appartements distincts. Laissez-vous séduire par le charme classique de cette villa Art nouveau ! Les finitions haut de gamme et les éléments d'époque soigneusement préservés soulignent le caractère raffiné de la propriété. Un escalier moderne à façade vitrée permet d'accéder facilement au penthouse, où vous attend ce superbe appartement de 3 pièces. Dès l'entrée, vous serez conquis par la hauteur sous plafond, qui confère une impression d'espace et allie harmonieusement le charme de l'ancien au confort moderne. De larges fenêtres baignent les pièces de lumière naturelle, assurant une atmosphère lumineuse et accueillante. Le spacieux séjour/salle à manger bénéficie d'un agencement ouvert. La cuisine moderne, parfaitement intégrée au séjour, est équipée d'appareils haut de gamme, dont une cave à vin, un four vapeur, un micro-ondes et bien plus encore ! Attenante au séjour, une loggia aux proportions harmonieuses et à l'orientation optimale plein sud offre un espace idéal pour se détendre ou recevoir en soirée. La chambre principale dispose d'un dressing sur mesure, du sol au plafond, avec miroir, alliant fonctionnalité et élégance. On trouve également une chambre d'amis/d'enfants et deux salles de bains coordonnées (dont un WC invités) dans des tons de gris. La plus grande salle de bains est équipée d'une baignoire îlot et d'une douche extra-large ; elle donne également accès à la chambre principale. Une buanderie pratique offre un espace suffisant pour un lave-linge et un sèche-linge. L'appartement est doté d'un parquet en merisier de haute qualité. Des spots encastrés modernes au plafond et les poutres apparentes d'origine créent une atmosphère chaleureuse. Le véritable atout de cet appartement est son grenier aménagé d'environ 22 m<sup>2</sup>, qui peut être utilisé de multiples façons : salle de sport, bureau, salle de jeux, etc. La toiture isolée de haute qualité et les puits de lumière modernes, majoritairement verticaux, équipés de stores occultants intégrés, associés à un système de chauffage central au gaz performant (renouvelé en 2022) et à trois climatiseurs split indépendants, garantissent un confort thermique optimal toute l'année. L'appartement comprend une cave de 25 m<sup>2</sup> baignée de lumière naturelle. Un garage est disponible à la location pour 105 € par mois, offrant un stationnement pratique sur place. Son emplacement central allie les avantages de la ville à un quartier agréable. Ce penthouse est idéal pour les couples, les personnes seules ou les petites familles recherchant un logement élégant, un style unique et un confort de vie haut de gamme. L'appartement sera disponible à partir du 1er janvier 2026. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même tous les atouts de ce

bien.

CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## Détails des commodités

- 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)



**CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25028467 - 21465 Reinbek

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25028467 - 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)