

Reinbek

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

CODE DU BIEN: 25028467



PRIX DE LOYER: 1.995 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m² • PIÈCES: 3



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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028467
Surface habitable	ca. 100 m ²
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
Туре	Attique
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 47 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc- cuisine, Balcon



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew 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













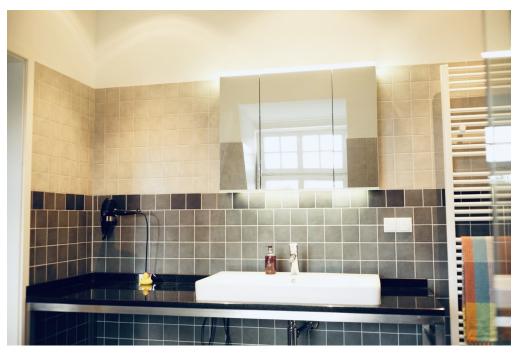
























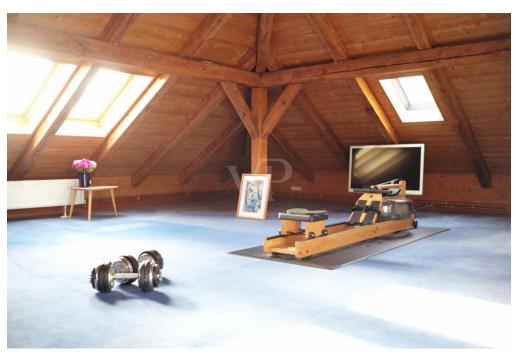






















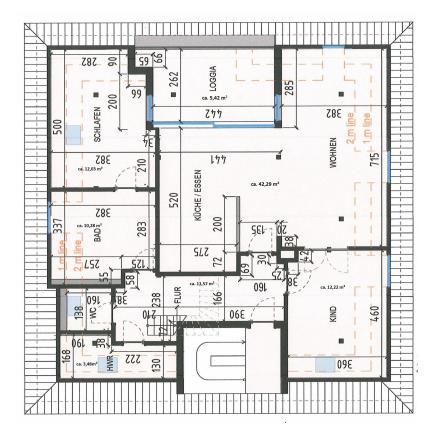


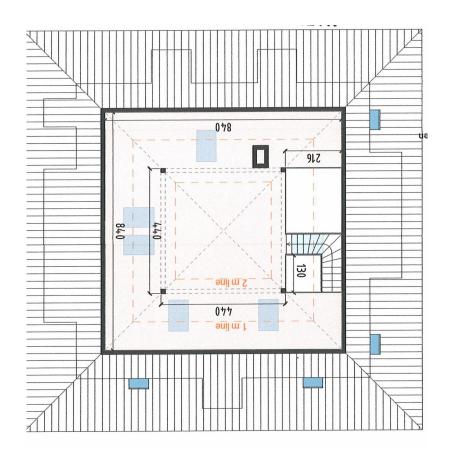






Plans d'étage





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.



Une première impression

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 m² 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 Altbaudetails 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 Einbauschrank 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 ausgebaute Spitzboden mit ca. 22 m² 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 m² 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.



Détails des commodités

- hohe Decken
- original Holzbalken
- 2022 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert
- Galerie im Spitzboden ca. 22 m²
- große Fenster
- 25 m² Kellerraum
- Garagenanmietung möglich (monatlich €105)



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.



Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 130.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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