

Reinbek

## ruhig und zentral - 100 m<sup>2</sup> Keller - Stellplatz - Carport und toller Garten!

**CODE DU BIEN: 26028555**



**PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 510 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek**

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

**CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek**

## En un coup d'œil

|                               |                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26028555</b>                                |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 105 m²</b>                              |
| <b>Pièces</b>                 | <b>5</b>                                       |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                                       |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                                       |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1969</b>                                    |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>445.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison en bande de tête</b>                                                   |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>A rénover</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 102 m²</b>                                                                |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>                              |

**CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 06.01.2036           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 240.00 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | G                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2005                                     |

**CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek**

## La propriété



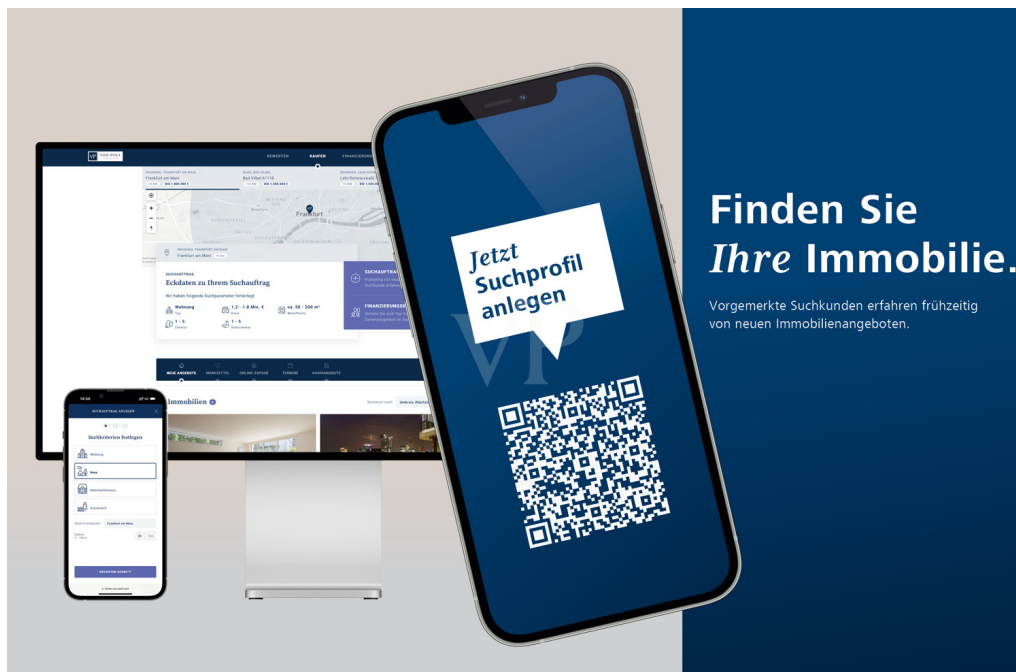
CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek

## La propriété



**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek

## La propriété



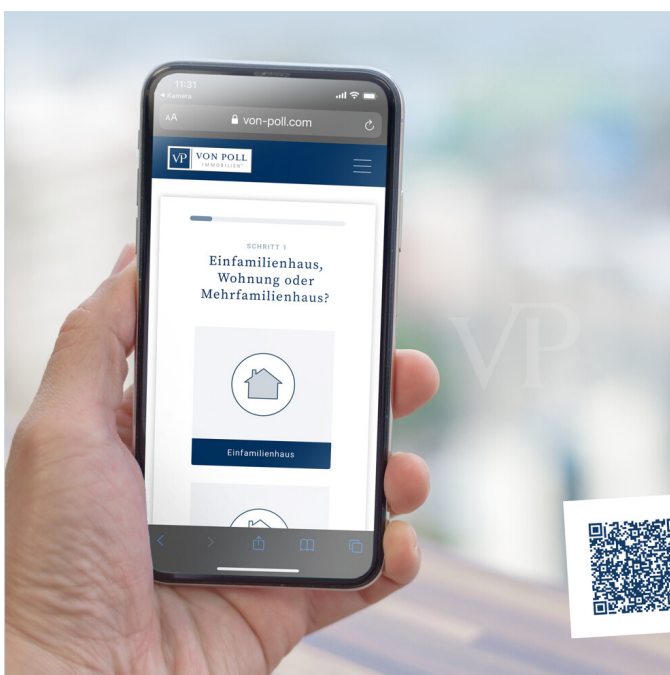
CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek

## La propriété



**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek

## La propriété



Shop Hamburg / Sachsenwald  
Bahnhofstrasse 2a  
21465 Reinbek  
T: 040 - 89 72 542 0  
[hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

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



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

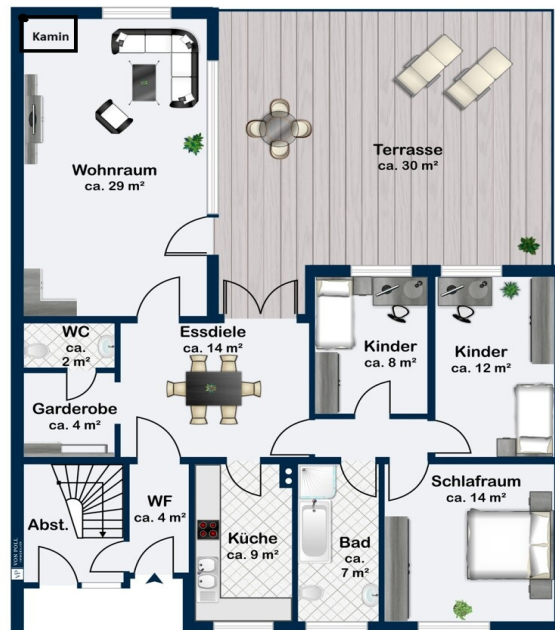


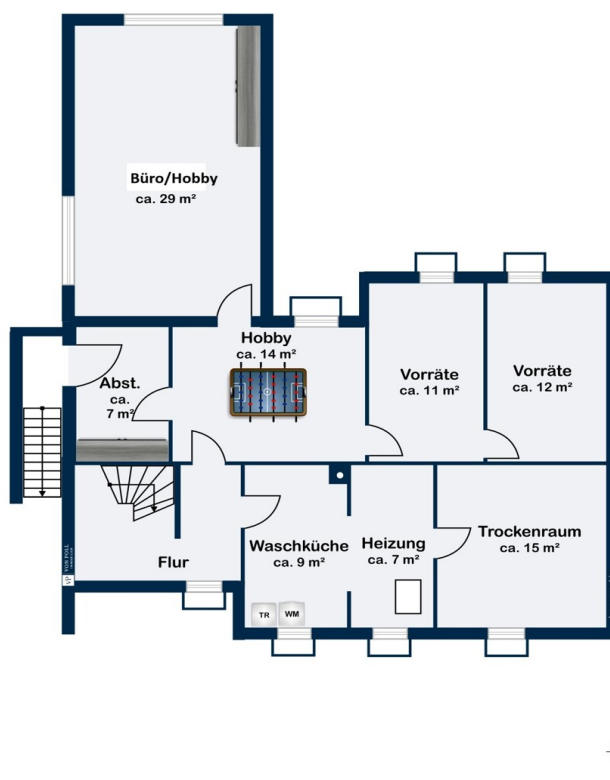
Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 26028555 - 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: 26028555 - 21465 Reinbek**

## Une première impression

Dieses ca. 1969 fertiggestellte ebenerdige Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von etwa 105 m<sup>2</sup> zzgl. einer Nutzfläche von 102 m<sup>2</sup> bietet Ihnen mehr Platz zur individuellen Gestaltung als Sie denken. Die Raumaufteilung ist sehr gelungen und teilt sich in einen Wohntrakt und einen Schlaftrakt mit 3 Schlafzimmern und dem Vollbad.

Der große, lichtdurchflutete Wohnbereich punktet mit einem Kamin und einem gepflegten Stäbchenparkett, welches dem Raum eine angenehme Atmosphäre verleiht. Durch die großen Fensterflächen können Sie den schönen Ausblick in den Garten genießen - hier geht das Drinnen und Draußen auf schönste Weise ineinander über und die Terrasse wird zum zweiten Wohnzimmer im Sommer. Das Esszimmer wird durch attraktive Glasbausteine aufgelockert, die für zusätzliche Lichtdurchlässigkeit sorgen.

Das Haus ist voll unterkellert und überrascht durch einen zweiten Hauseingang mit eigenem Treppenhaus direkt zum Keller. Besonders attraktiv ist hier ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer, wohnlich gestalteter und gut belichteter Raum, der sich ideal als Homeoffice, Rückzugsort für Kinder oder Hobbyraum eignet. Überhaupt präsentiert sich der Keller in einem besonders gepflegten, sanierten Zustand. Ein überdachter Kelleraußenzugang führt direkt zum praktischen Carport, welcher neben dem Haus liegt. Zusätzlich steht ein Stellplatz zur Verfügung. Ein Gesamtpaket, welches kaum zu "toppen" ist.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der sonnige, teils überdachte Terrassenbereich mit Innenhofcharakter - ein geschützter Freiraum für Erholung und gesellige Stunden. Von hier aus gelangen Sie fast umlaufend um das Haus, was das Gefühl, man würde in einem Einfamilienhaus wohnen, vermittelt. Der Garten ist gekonnt mit Natursteinweg und einer üppigen Bepflanzung sowie einem Teich angelegt. Auch ein Gartenhaus für Geräte ist vorhanden.

Durch die Kombination aus zentraler, dennoch ruhiger Lage und der Möglichkeit, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten fußläufig zu erreichen, ergibt sich ein komfortabler Lebensalltag. Die attraktive Umgebung mit viel Grün sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als einfach zu bezeichnen. Es besteht

**Renovierungsbedarf: Bad, Küche, Bodenbeläge, Heizkörper, Elektrik sowie die Zentralheizung müssen erneuert oder repariert werden. Auch Malerarbeiten sind erforderlich. Der Zustand der Immobilie ermöglicht es Ihnen, eigene Vorstellungen bei der Modernisierung umzusetzen, zumal einige Fenster bereits erneuert wurden.**

**Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten inspirieren – dieses Haus ist für Jedermann gleichermaßen interessant: Ob als Familie, Best Ager oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Und wenn Sie dann noch ein wenig handwerkliches Geschick mitbringen, dann passt diese Haus optimal zu Ihnen.**

**CODE DU BIEN: 26028555 - 21465 Reinbek**

## Détails des commodités

**Besonderheiten in Kürze:**

- Endreihenhaus mit großem Garten
- Vollkeller, wohnlich nutzbar
- Carport am Haus
- Stellplatz
- Gartenhaus
- Kamin
- gute Raumaufteilung
- Perfekte Lage – kurze Wege – gute Infrastruktur

**CODE DU BIEN: 26028555 - 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 in 3 Minuten zu Fuß entfernt. 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: 26028555 - 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)**