

Reinfeld (Holstein)

Exklusives Architektenhaus in Feldrandlage – Design, Nachhaltigkeit & Lebensqualität

CODE DU BIEN: 26276005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 779.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 656 m²

CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

- **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: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26276005
Surface habitable	ca. 157 m ²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2003

Prix d'achat	779.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 13 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2036
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	51.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété



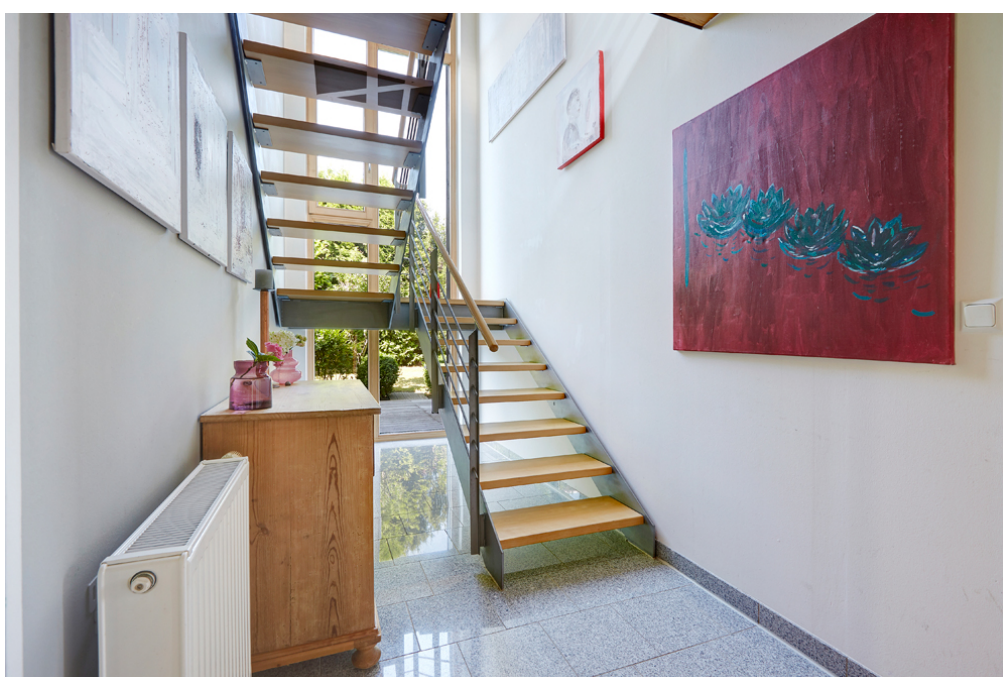
CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété



CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété



CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété



CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété



CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelscheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ICH BERATE SIE GERNE IN EINEM PERSÖNLICHEN GESPRÄCH.

HER AUSPRECHPARTNER:
FLORIAN LINGNAU
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (IHG)

ML: +49 (0)1525 12428182
florian.lingnau@vp-finance.de

www.von-poll-finance.com



CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété



CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété



CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

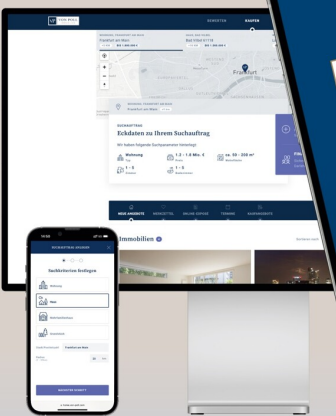
www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

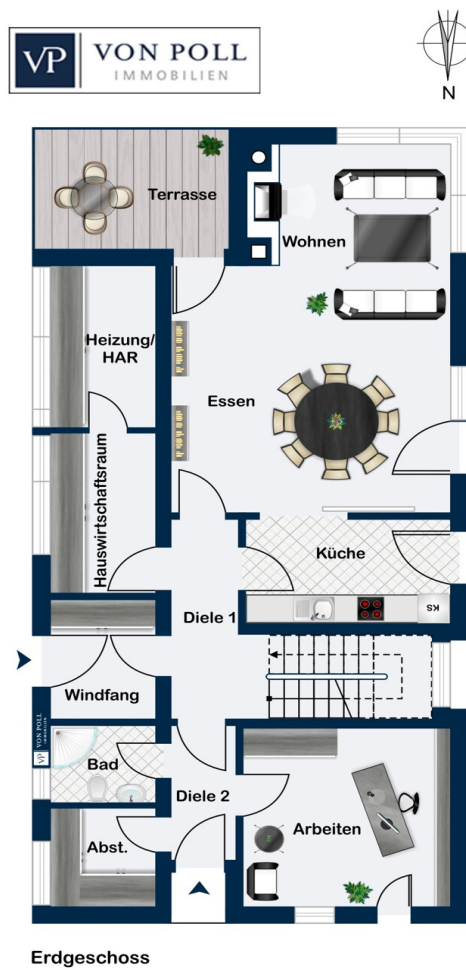


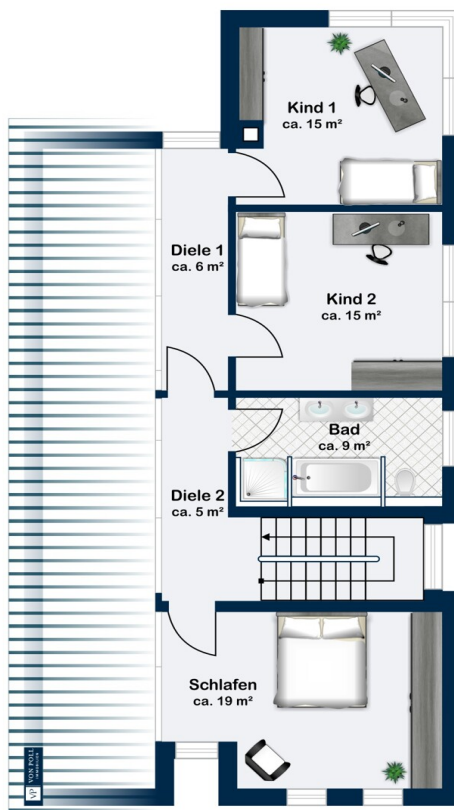
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

Plans d'étage





Dachgeschoss

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: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

Une première impression

Licht, Raum und Natur in perfekter Harmonie.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus verbindet moderne Gestaltung, nachhaltige Bauweise und hohen Wohnkomfort zu einem Wohnkonzept, das auch nach über 20 Jahren nichts von seiner Aktualität verloren hat.

In ruhiger Feldrandlage von Reinfeld gelegen, präsentiert sich das im Jahr 2003 errichtete Niedrigenergiehaus mit einer markanten Holzfassade aus sibirischer Lärche und einer klaren, zeitlosen Architektursprache. Großzügige Fensterflächen, sichtbare Holzbalkendecken und eine durchdachte Raumplanung schaffen eine helle und warme Wohnatmosphäre, die sofort begeistert.

Auf rund ca. 157 m² Wohnfläche verteilen sich fünfeinhalb Zimmer auf zwei Ebenen. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Terrassen und dem eingewachsenen Garten. Die offene Gestaltung sorgt für fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen und macht den Mittelpunkt des Hauses zum idealen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Bereits im Erdgeschoss bietet ein separates Arbeitszimmer ideale Voraussetzungen für Homeoffice oder Gäste. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen weiteren Mehrzweckraum.

Im Dachgeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer sowie ein komfortables Familienbad mit Badewanne und Dusche. Die offene Galerie schafft zusätzliche Weite und unterstreicht den architektonischen Charakter des Hauses.

Besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz und Wohnqualität gelegt. Die ökologische Holzrahmenbauweise, die kontrollierte Wohnraumlüftung, die Fernwärmeversorgung sowie die Fußbodenheizung in Küche und Bädern sorgen für ein angenehmes und gesundes Raumklima bei gleichzeitig niedrigem Energiebedarf.

Das ca. 656 m² große Grundstück wurde liebevoll angelegt und bietet mit mehreren Terrassen in unterschiedlichen Himmelsrichtungen zu jeder Tageszeit den passenden Platz an der Sonne oder im Schatten. Die Feldrandlage schafft ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre und ermöglicht einen unmittelbaren Bezug zur umgebenden Natur.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor, einen

Geräteschuppen, Glasfaseranschluss, einen Regenwasserspeicher für die Gartenbewässerung sowie ein extensives Gründach.

CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

Détails des commodités

Architektenhaus in ökologischer Holzrahmenbauweise

Niedrigenergiehaus

Holzfassade aus sibirischer Lärche

157 m² Wohnfläche

656 m² Grundstück

5,5 Zimmer

Feldrandlage

Sichtbare Holzbalkendecken

35 Holz-Aluminium-Fenster

Bodentiefe Fenster in Wohn- und Kinderzimmern als zweiflügelige Fenstertür

Sonnen- und Sichtschutzelemente von Blank / Hawa (CH) für kontrollierte Verschattung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Fernwärme, hier Nahwärme lt. Energieausweis

Fußbodenheizung in Küche und Bädern

Glasfaseranschluss

Drei Terrassen (Osten, Süden, Norden) mit insgesamt ca. 120 m² Fläche (110m² + 10 m² überdacht)

Eingewachsener Garten in Süd-Westlage

Gründach

2.400-Liter-Regenwasserspeicher

Garage mit elektrischem Tor

CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

Tout sur l'emplacement

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Reinfelds (Holstein): ruhig am Feldrand gelegen, in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und eingebettet in eine gepflegte Nachbarschaft mit hochwertiger Bebauung. Hier genießen Sie Privatsphäre, Naturverbundenheit und ein anspruchsvolles Wohnumfeld – eine seltene Kombination, die Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Reinfeld (Holstein) zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten im Hamburger Metropolraum und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Besonders Pendler profitieren vom Regionalexpress mit HVV-Anschluss, der im 30-Minuten-Takt den Hamburger Hauptbahnhof in rund 30 Minuten erreicht. Lübeck ist mit dem Zug oder dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar. Damit eignet sich die Lage ideal für Berufstätige, die urban arbeiten und im Grünen leben möchten – ebenso wie für Homeoffice-Nutzer, die Ruhe und Inspiration schätzen.

Mit rund 9.000 Einwohnern bietet Reinfeld eine gewachsene Infrastruktur und ein familienfreundliches Umfeld. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die reizvolle Umgebung mit Seen, Wäldern und weitläufigen Feldern lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung direkt vor der Haustür ein.

Diese Lage spricht gleichermaßen Familien, anspruchsvolle Paare und Menschen an, die ein hochwertiges Zuhause in ruhiger Umgebung mit exzellenter Anbindung suchen. Ein Ort, an dem sich nachhaltiges Wohnen, architektonischer Anspruch und naturnahe Lebensqualität auf besondere Weise verbinden. Hinweis: zum Teil über KI generiert.

CODE DU BIEN: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26276005 - 23858 Reinfeld (Holstein)

Contact

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

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com