

Reinbek

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

????????? ??????????: 25028467



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.995 EUR • ??????????: ca. 100 m² • ??????????: 3

??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

?? ??? ??????

???????? ?????????	25028467
???????????	ca. 100 m²
???????	2
????????	3
?????????? ???	2
??????????	
??????????	1
???? ?????????????	1908
????? ?????????????	1 x ??????

???? ?????????	1.995 EUR
??????????	325 EUR
????????	
???? ?????????????	2005
????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 47 m²
??????	
???????	WC ????????????, ???????????????? ????????, ??????????

??????? ???????: 25028467 - 21465 Reinbek

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	130.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.09.2035	????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	2022
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	

??????? ???????? : 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



??????? ???????? : 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



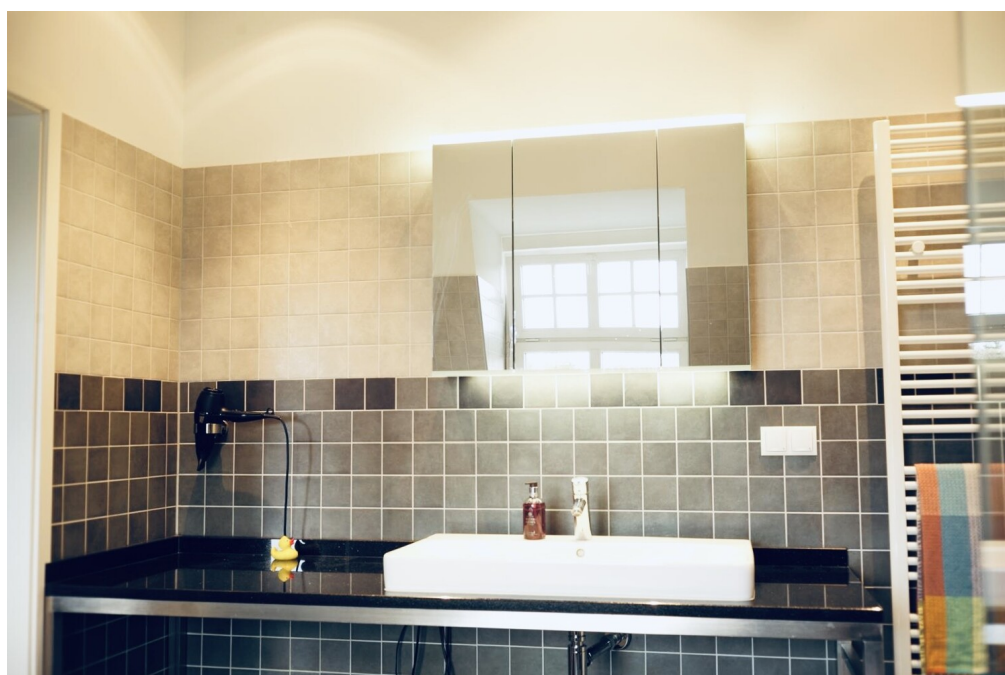
??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



??????? ???????: 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



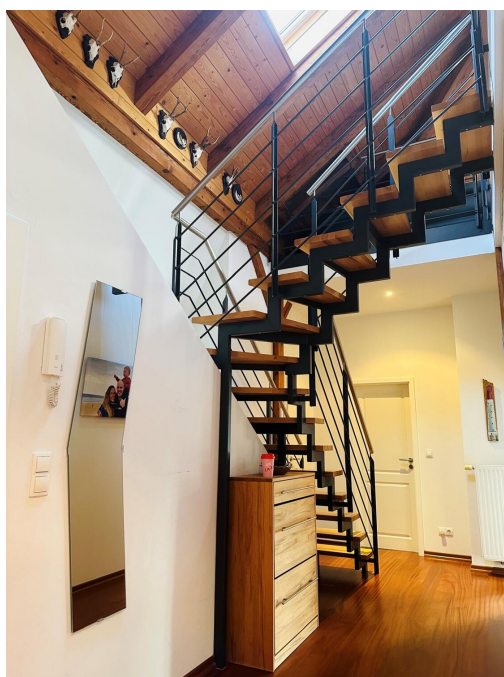
??????? ???????? : 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



??????? ???????? : 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



??????? ???????? : 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



Anke Muttschall
Immobilienmaklerin (IHK)
Bankkauffrau (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
anke.muttschall@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

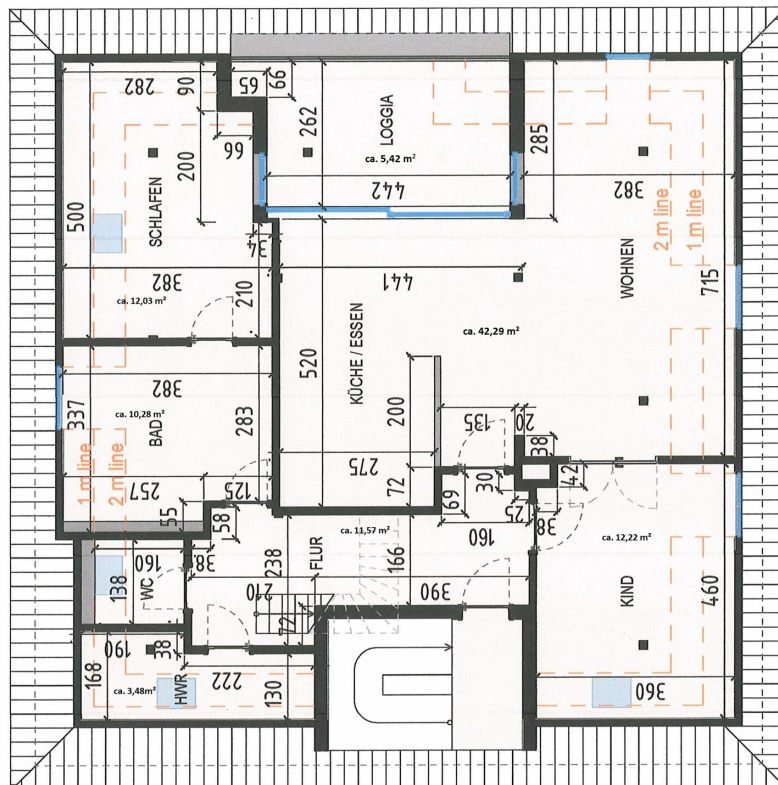
Finden Sie
Ihre Immobilie.

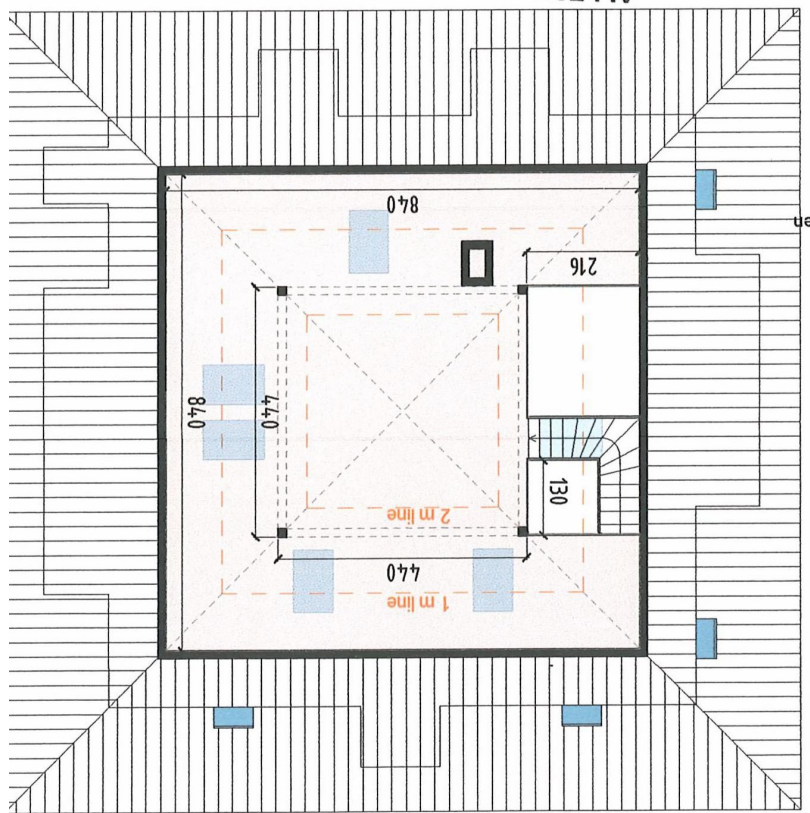
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25028467 - 21465 Reinbek

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

??? ?????? ?????????

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 Einbauschränk 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 ausgebauter 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.

??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

???????????????? ???? ??????????

- 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)

??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25028467 - 21465 Reinbek

?????? ??????????????

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 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.

??????? ???????: 25028467 - 21465 Reinbek

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com