

Reinbek

Sok fa - sok élet - nagyszeru életélmény!

VP azonosító: 25028456

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 131 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 500 m²

VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Áttekintés

VP azonosító	25028456
Hasznos lakótér	ca. 131 m ²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1985
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 71 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.03.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	214.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Az ingatlan



VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Az ingatlan



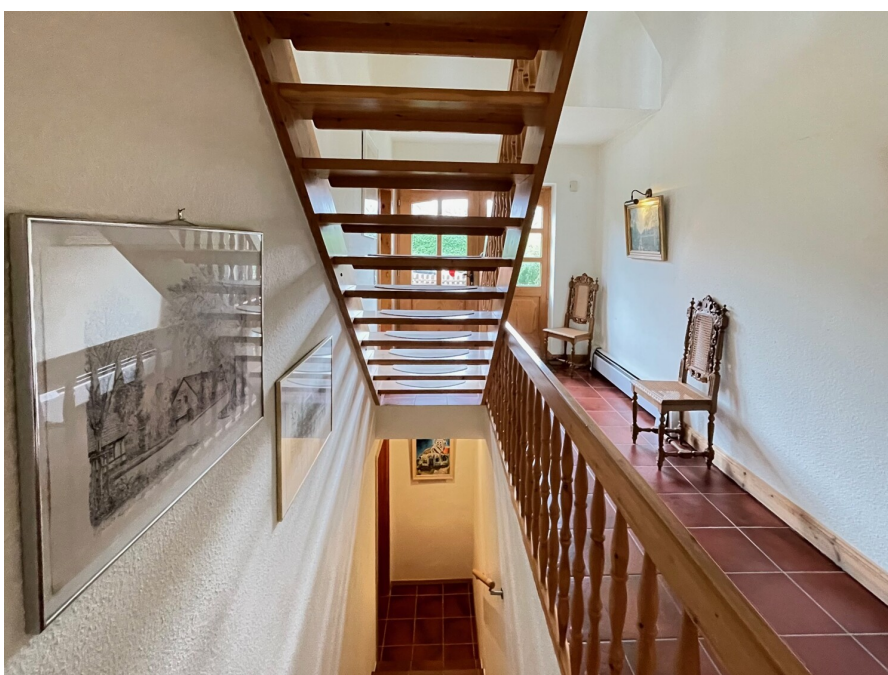
VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Az ingatlan



VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Az ingatlan



VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Az ingatlan



VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Az ingatlan



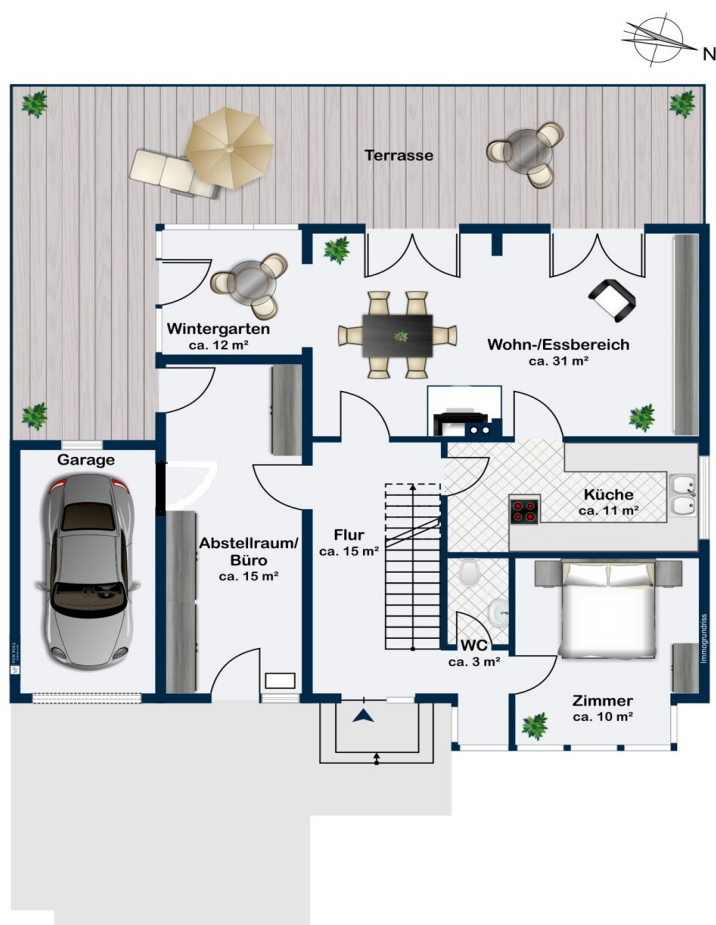
VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

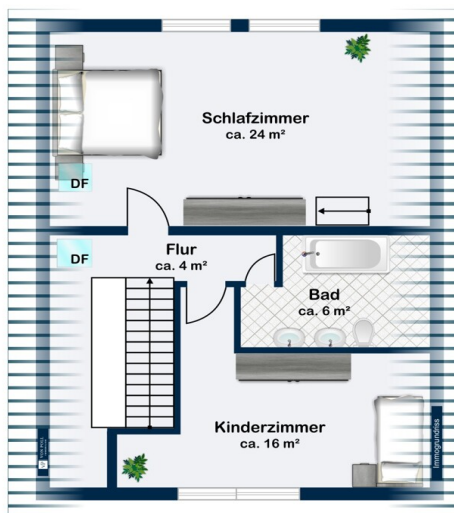
Az ingatlan



VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, családi ház a népszerű favázas stílusban körülbelül 131 m² lakóteret kínál öt jól arányos szobával és átgondolt alaprajzzal. A helyszín nagyon csendes, és különösen a családok körében keresett. A környéket családbarát légkör, alacsony forgalom és rendezett lakóközösség jellemzi. A ház a hagyományos bájtvözi a praktikus lakhatási kényelemmel – valóban otthon érzi magát! A földszinti elosztó közvetlenül a világos nappaliba és étkezőbe vezet. A nagy tokos ablakok rengeteg természetes fényt engednek be, barátságos hangulatot teremtve. A rusztikus mennyezeti gerendák kiemelik a ház egyedi jellegét. A nappaliból a futó télikertbe juthatunk, amely egész évben pihenőhelyként használható, és gyönyörű kilátást nyújt a környező zöld környezetre. A földszinten található egy további szoba is, amely rugalmasan használható irodaként, vendégszobaként vagy hálósobaként. A konyha tömörfa beépített konyhával, reggelizopulttal is felszerelt, és arra csábít, hogy együtt főzzön a családdal és a barátokkal. A belső ajtók természetes fából készültek, ami otthonos hangulatot kölcsönöz az épületnek. Az emeleten két csendes hálósoba található, amelyek bőséges teret kínálnak az egyedi kialakítási lehetőségeknek. A nagyobb szoba szükség esetén osztható is. Az időtállóan kialakított, kádas fürdőszoba kényelmes méretével lenyugozó. Az alagsor (kb. 46 m²) mellett rengeteg tárolóhely áll rendelkezésre, valamint a padláson található további tárolóhelyiség (kb. 10 m²), amely ideális a nem mindennapi használatra szánt tárgyak számára. A szomszédos bővítmény jelenleg tárolóhelyiségként működik (kb. 12 m² hasznos alapterület), de más funkciókra is lehetőséget kínál, például muhelynek vagy kis irodának – akár részleges kereskedelmi hasznosítás (csendes üzlet) is lehetséges ehhez az ingatlanhoz, amelyet már engedélyeztek. Garázs is tartozik hozzá. A ház oldalán gyalogosok, járművek és közmuvek számára kijelölt út vezet a hátsó telekig, és a barátságos család várja az új szomszédokat! A hátsó, félreeső kert igazi fénypont – a zöld hűvelőkujjára szükség van egy nagyobb terasz vagy egyéb tereprendezési ötletek kialakításához. Azok számára, akik zöld környezetben szeretnék élvezni a napsütést, de nem akarnak "kertjük rabszolgái" lenni, ez az ingatlan igazi kincs. A ház az akkoriban hatályos hozsigitelési előírásoknak megfelelően épült, és a fokozott kényelem érdekében a lakótér 2008-ban további belső szigetelést kapott pórusbetonból. Az építész az egészséges lakókörnyezetet szem előtt tartva választotta ki az építőanyagokat. A ház futása gázfűtéses rendszerrel történik. Kora miatt a fűtési rendszert és a nyílászárókat közép távon fel kell újítani az energiahatékonyság javítása érdekében. Ez az ingatlan ideális lenne családok, párok vagy azok számára, akik a lakhatást és a munkát ötvözik. Ha van egy kis barkácsolási készséged is – tökéletes! Gyozodj meg saját szemekkel ennek a különleges ingatlannak az elonyeirol, és lepodj meg, mennyi extra teret kínál.

VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Részletes felszereltség

Besonderheiten zusammengefasst:

- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Massives Haus mit Fachwerkelementen
- Zusätzliche Innendämmung der Wohnräume
- besonders gutes Wohnklima
- Uneinsehbares Grundstück – Pflegeleichter Garten
- gepflegter Zustand
- Zusätzliches Zimmer zur variablen Nutzung im EG
- Große Sprossenfenster im EG
- Charmante Deckenbalken im Wohn- Essbereich
- Beheizbarer Wintergarten
- Innentüren aus Naturholz
- Vollholz Einbauküche mit Tresen
- Teilweise unterkellert
- Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden
- Anbau derzeit als Abstellraum könnte anders genutzt werden

VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Minden a helyszínról

Die Stadt Reinbek in Schleswig-Holstein liegt direkt an der Landesgrenze zu Hamburg. Das ansprechende Gebäude befindet sich in Reinbek-Neuschönningstedt, einem grünen und besonders familienfreundlichen Ortsteil von Reinbek. Der Kindergarten und auch die Grundschule sind fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs können ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden. Ein großer Supermarkt liegt ganz in der Nähe, auch Glinde mit einer Vielzahl an Geschäften, der Gemeinschaftsschule und sämtlichen Ärzten ist nur wenige Minuten entfernt.

Durch seine gute Anbindung bietet dieser Standort gerade für Pendler nach Hamburg ein besonders reizvolles Umfeld. Busse pendeln im 5 Minuten Takt zu den nahegelegenen Bahnhöfen Reinbek und Steinfurter Allee, von wo aus man in die Hamburger Innenstadt in ca. 20-30 Minuten gelangen kann. Auch die Anschlussstelle der A24 und der A1 sind mit dem Pkw innerhalb weniger Minuten erreichbar.

VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 214.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25028456 - 21465 Reinbek

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com