

Reinbek

Tanto legno, tanta vita, una fantastica esperienza di vita!

Codice oggetto: 25028456



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m²

Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25028456
Superficie netta	ca. 131 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 71 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	214.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.03.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

La proprietà



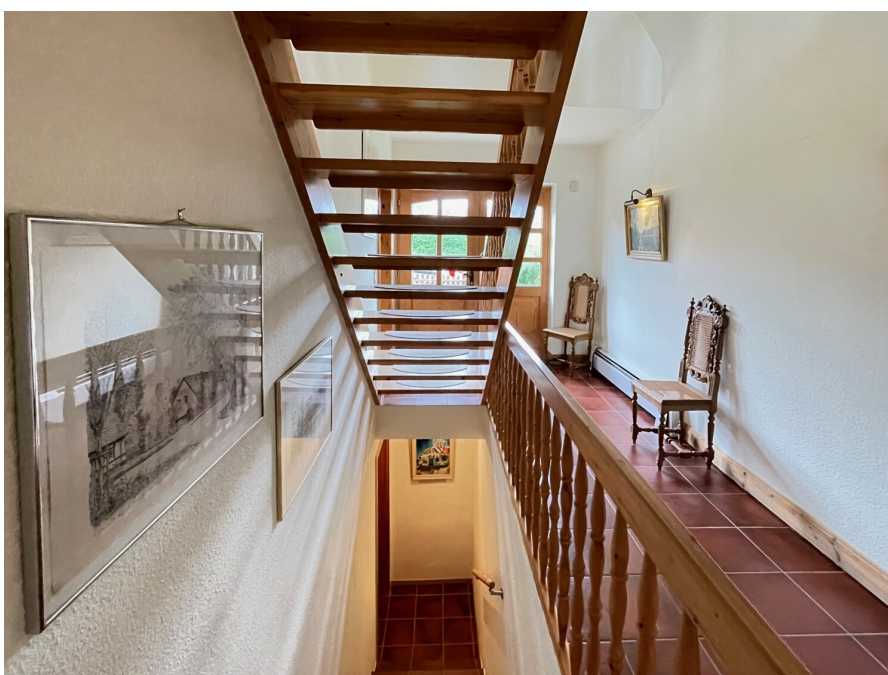
Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

La proprietà



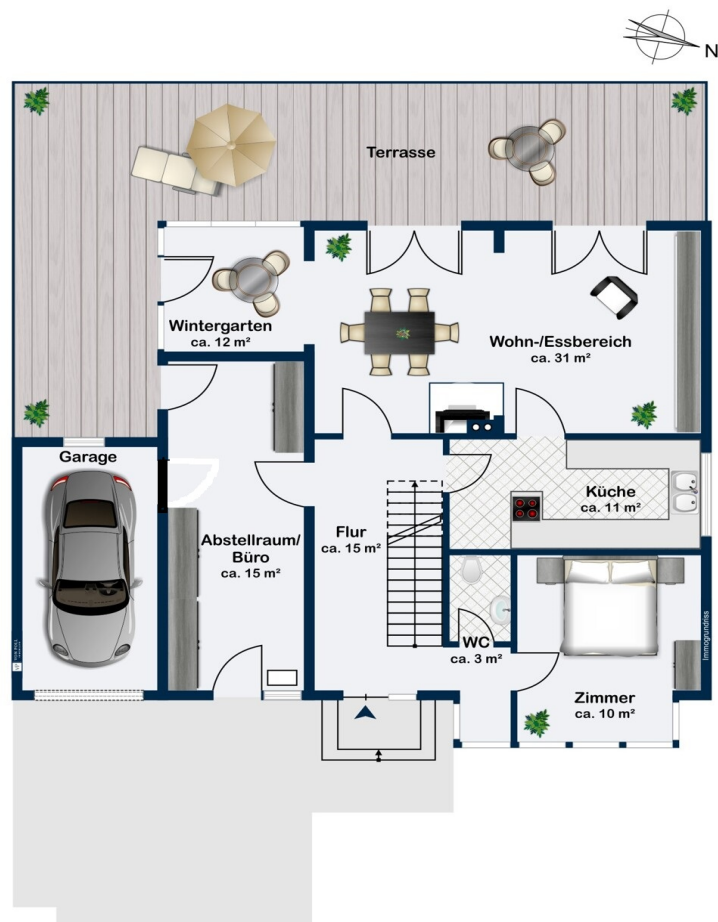
Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

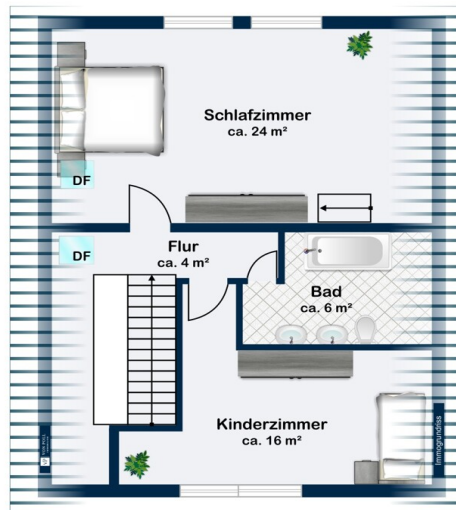
La proprietà



Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, nel popolare stile a graticcio, offre circa 131 m² di spazio abitabile, distribuiti in cinque stanze ben proporzionate e una planimetria attentamente progettata. La posizione è molto tranquilla e particolarmente ricercata dalle famiglie. La zona circostante è caratterizzata da un'atmosfera familiare, poco trafficata e da un quartiere consolidato. La casa combina il fascino tradizionale con il comfort abitativo pratico: una vera casa dove sentirsi a casa! L'ingresso al piano terra conduce direttamente alla luminosa zona giorno e pranzo. Le ampie finestre a battente lasciano entrare molta luce naturale, creando un'atmosfera accogliente. Le travi rustiche del soffitto accentuano il carattere unico della casa. Dal soggiorno si accede alla veranda riscaldata, che può essere utilizzata come rifugio tutto l'anno e offre una splendida vista sul verde circostante. Il piano terra dispone anche di un ulteriore locale che può essere utilizzato in modo flessibile come ufficio, camera per gli ospiti o camera da letto. La cucina è dotata di una cucina componibile in legno massello con bancone per la colazione e invita a cucinare insieme alla famiglia e agli amici. Le porte interne sono in legno naturale, aggiungendo un tocco accogliente. Il piano superiore ospita due tranquille camere da letto, offrendo ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate. La stanza più grande può anche essere divisa, se necessario. Il bagno dal design senza tempo con vasca colpisce per le sue dimensioni confortevoli. Oltre al seminterrato (circa 46 m²), c'è ampio spazio di stoccaggio, così come l'ulteriore spazio di stoccaggio in soffitta (circa 10 m²), ideale per gli oggetti non utilizzati quotidianamente. L'adiacente ampliamento è attualmente utilizzato come ripostiglio (circa 12 m² di superficie utile), ma offre potenziale per altri usi, come un'officina o un piccolo ufficio – anche un uso commerciale parziale (attività commerciale tranquilla) è un'opzione per questa proprietà ed è già stato approvato. È incluso anche un garage. C'è un diritto di passaggio per pedoni, veicoli e servizi lungo il lato della casa verso la proprietà sul retro, e la famiglia amichevole non vede l'ora di dare il benvenuto ai nuovi vicini! Il giardino appartato sul retro è un vero punto forte: il pollice verde è fondamentale per creare spazio per un patio più ampio o altre idee di giardinaggio. Per chi desidera godersi il sole in un ambiente verde ma non vuole essere "schiavo del proprio giardino", questa proprietà è una vera scoperta. La casa è stata costruita in conformità con le normative sull'isolamento termico in vigore all'epoca e, per un maggiore comfort, nel 2008 la zona giorno è stata ulteriormente isolata internamente con calcestruzzo cellulare. L'architetto ha selezionato i materiali da costruzione con particolare attenzione alla salute degli ambienti. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento a gas. Data la sua età, l'impianto di riscaldamento e le finestre dovrebbero essere ristrutturati a medio termine per migliorare l'efficienza energetica. Questa proprietà è ideale per famiglie, coppie o per chi desidera

combinare vita privata e lavoro. Se avete anche un po' di abilità nel fai da te, perfetto! Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà speciale e lasciatevi sorprendere da quanto spazio extra offre.

Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25028456 - 21465 Reinbek

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com