

Reinbek

## Villa storica unica nel suo genere: appartamento trilocale in posizione privilegiata!

Codice oggetto: 25028467



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.995 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25028467 - 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: 25028467 - 21465 Reinbek

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25028467   |
| Superficie netta    | ca. 100 m² |
| Piano               | 2          |
| Vani                | 3          |
| Camere da letto     | 2          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1908       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                                       |                                                      |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                      | 1.995 EUR                                            |
| Costi aggiuntivi                      | 325 EUR                                              |
| Appartamento                          | Attico                                               |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2005                                                 |
| Stato dell'immobile                   | Ammodernato                                          |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                            |
| Superficie lorda                      | ca. 47 m²                                            |
| Caratteristiche                       | Bagni di servizio,<br>Cucina componibile,<br>Balcone |

Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 130.40 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.09.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                                |

Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



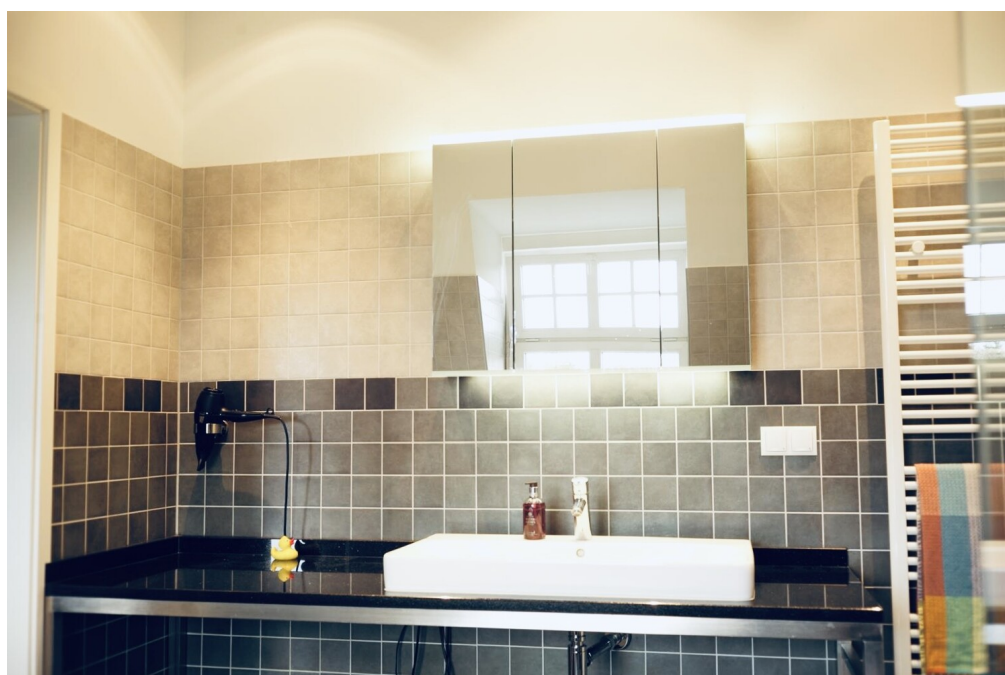
Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



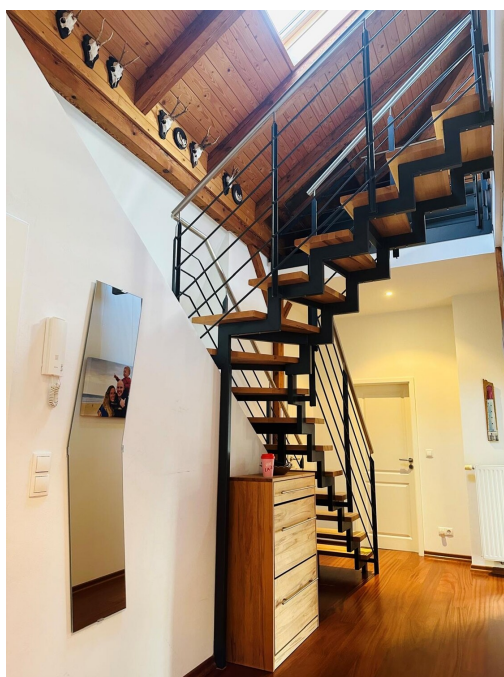
Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



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

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

Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

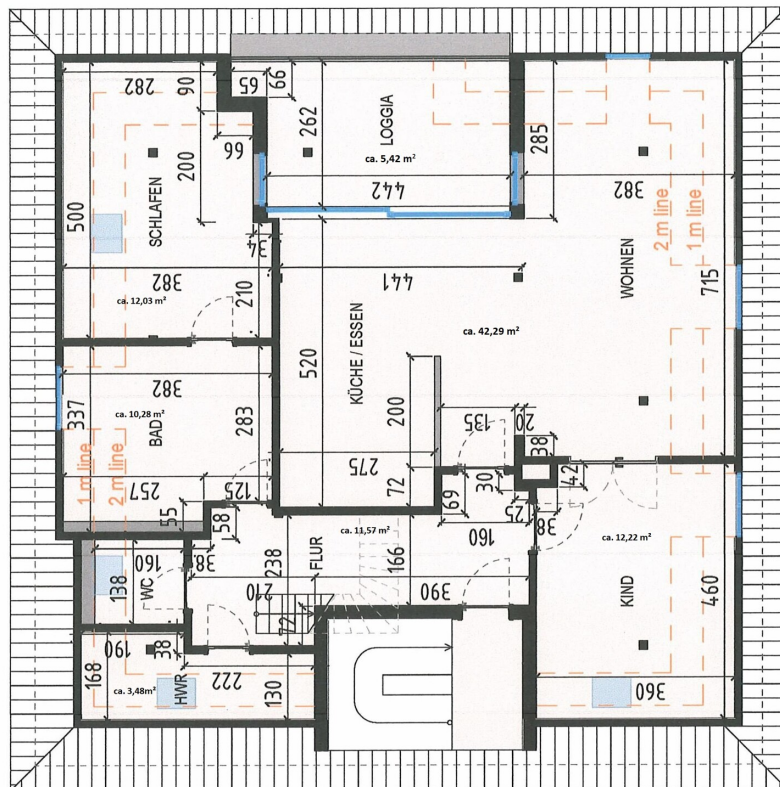
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

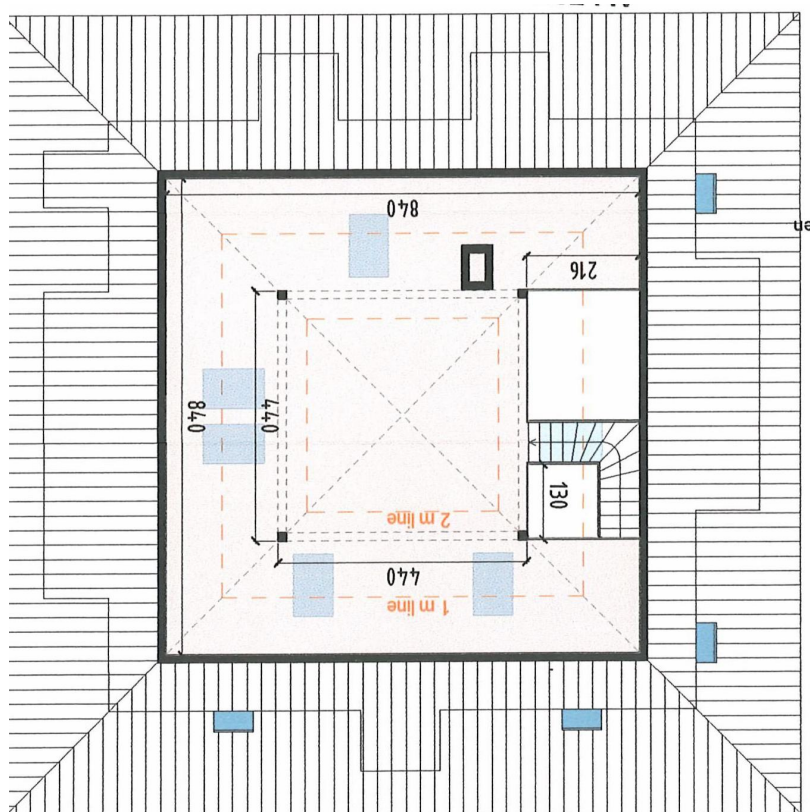
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Codice oggetto: 25028467 - 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: 25028467 - 21465 Reinbek

## Una prima impressione

Benvenuti a un'opportunità abitativa unica in un'elegante villa risalente al 1908, situata in una posizione privilegiata. Questo attico modernizzato al secondo piano vanta circa 122 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e una disposizione ben progettata. La villa è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2004/2005 ed è stata divisa in tre appartamenti separati. Scoprite il fascino classico di questa villa in stile Art Nouveau! Gli infissi di alta qualità e gli elementi d'epoca accuratamente conservati sottolineano il carattere sofisticato della proprietà. Una moderna scala con facciata in vetro offre un comodo accesso all'attico, dove vi attende questo esclusivo trilocale. Entrando, sarete subito colpiti dagli alti soffitti, che creano un'atmosfera ariosa e fondono armoniosamente dettagli d'epoca classici con uno stile di vita moderno. Le ampie finestre garantiscono un'atmosfera luminosa e accogliente e inondano gli ambienti di luce naturale. L'ampio soggiorno e la sala da pranzo presentano un design open space. La moderna cucina è perfettamente integrata nella zona giorno e vanta elettrodomestici di alta gamma, tra cui un frigorifero per il vino, un forno a vapore, un microonde e molto altro! Adiacente al soggiorno si trova una loggia ben proporzionata e ottimamente orientata verso sud, il luogo perfetto per rilassarsi o intrattenersi la sera. La camera da letto principale è dotata di un armadio a muro su misura a tutta altezza con specchio, che unisce funzionalità e design elegante. Sono inoltre presenti una camera per gli ospiti/bambini e due bagni coordinati (di cui uno per gli ospiti) nei toni del grigio. Il bagno più grande vanta una vasca da bagno freestanding e una doccia extra-large, e da qui si accede anche alla camera da letto principale. Un pratico ripostiglio offre ampio spazio per lavatrice e asciugatrice. L'appartamento è caratterizzato da pavimenti in parquet di ciliegio di alta qualità. Moderni faretti a soffitto e travi a vista originali creano un'atmosfera accogliente. Il vero punto forte è la mansarda ristrutturata con circa 22 metri quadrati di spazio utilizzabile, che può essere utilizzata in diversi modi, ad esempio come palestra, ufficio o sala giochi. Il tetto isolato di alta qualità e i moderni lucernari, prevalentemente verticali, con tende oscuranti integrate, uniti all'efficiente impianto di riscaldamento centralizzato a gas (rinnovato nel 2022) e a tre unità di aria condizionata split a controllo indipendente, garantiscono un clima interno confortevole tutto l'anno. L'appartamento comprende un ripostiglio seminterrato di 25 m<sup>2</sup> con luce naturale. Un ulteriore vantaggio è la possibilità di affittare un garage a 105 € al mese, offrendo un comodo parcheggio in loco. La posizione centrale coniuga infrastrutture urbane con un quartiere piacevole. Questo attico è ideale per coppie, single o piccole famiglie che apprezzano una casa elegante con un tocco speciale e un'elevata qualità della vita. L'appartamento sarà pronto per essere abitato il 1° gennaio 2026. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita per scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## Dettagli dei servizi

- hohe Decken
- original Holzbalken
- 2022 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert
- Galerie im Spitzboden ca. 22 m<sup>2</sup>
- große Fenster
- 25 m<sup>2</sup> Kellerraum
- Garagenanmietung möglich (monatlich €105)

Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 130.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25028467 - 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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