Reinbek

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

Codice oggetto: 25028467

PREZZO D'AFFITTO: 1.995 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 100 m² • **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 / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 47 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	130.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
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

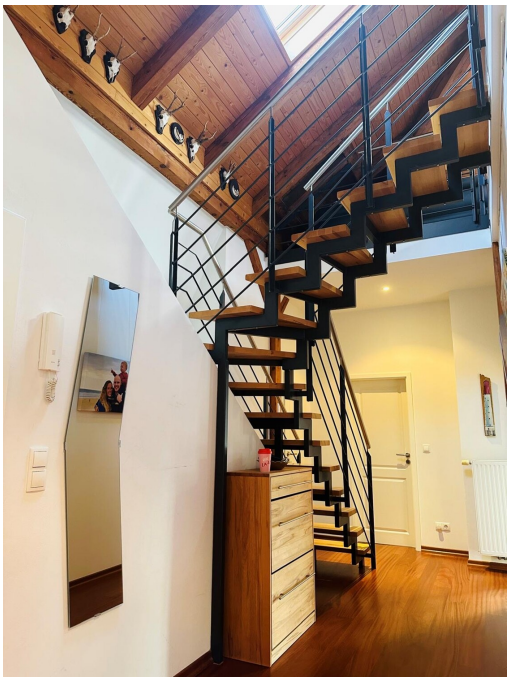
La proprietà

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

VON POLL IMMOBILIEN

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

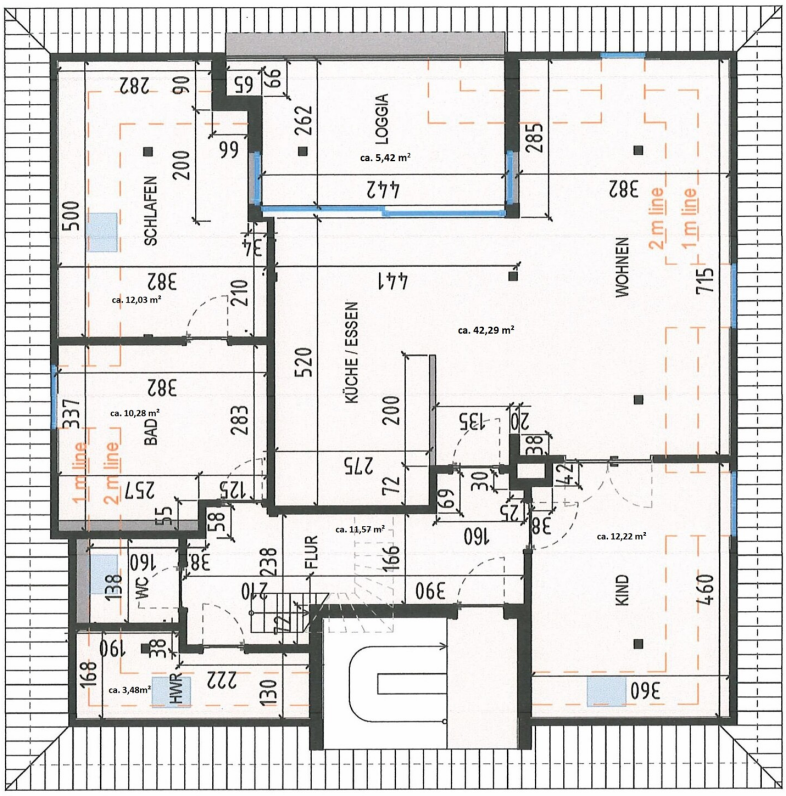
www.von-poll.com

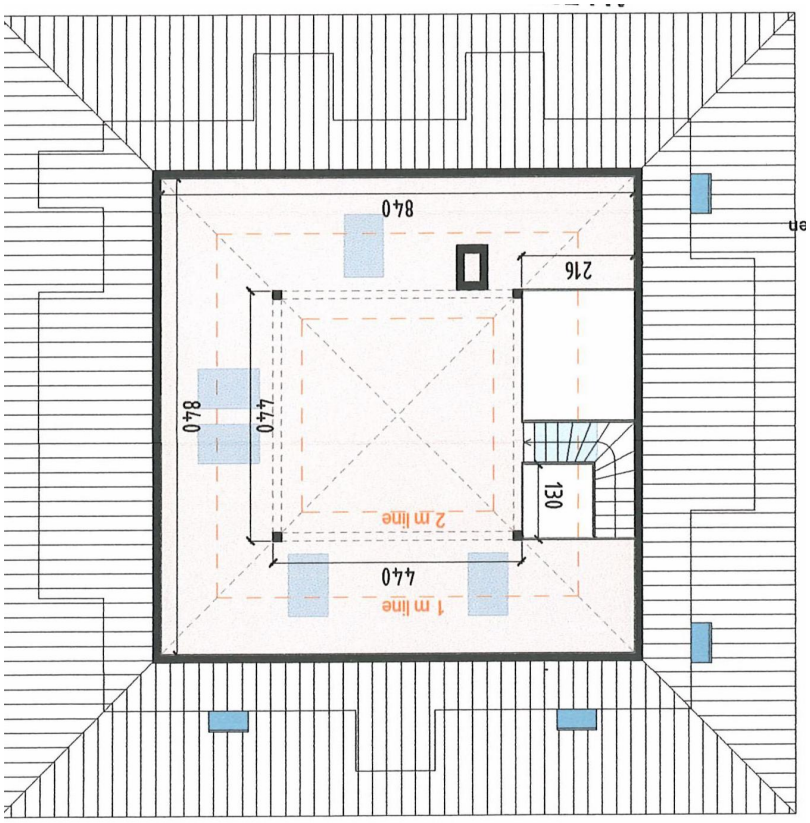
Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

La proprietà

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

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 Einbauschrank 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 ausgebaute 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.

Codice oggetto: 25028467 - 21465 Reinbek

Dettagli dei servizi

- 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)

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/(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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com