

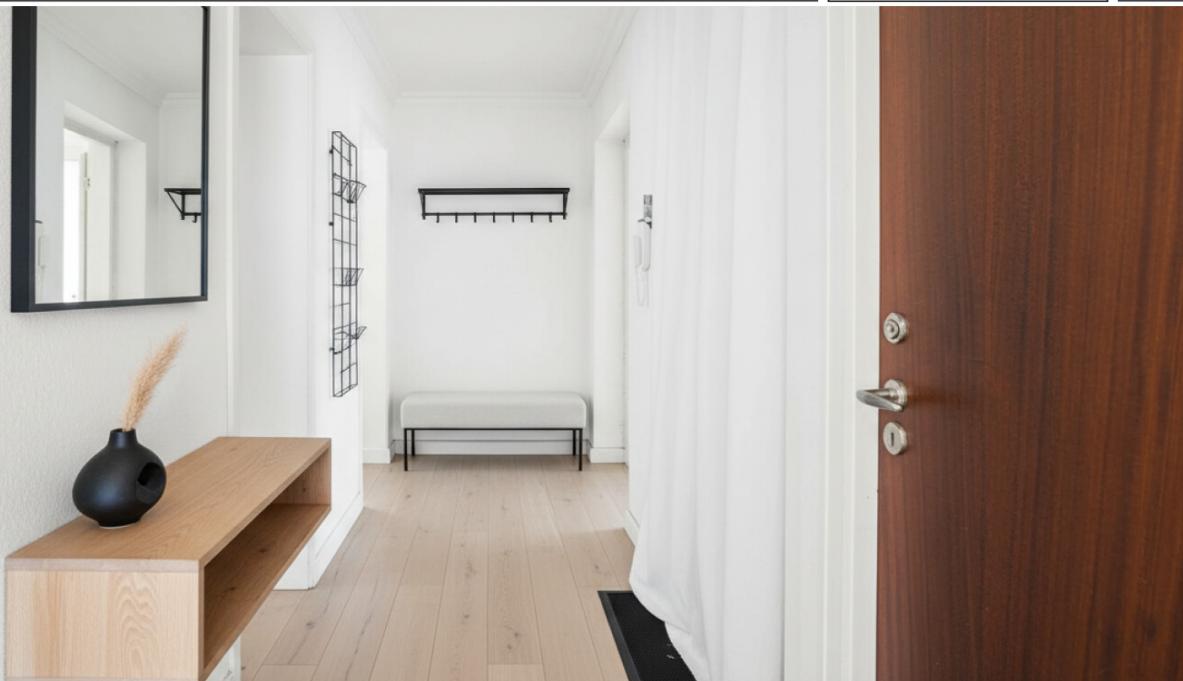
Reinbek

## Sonnige Erdgeschosswohnung!

*Codice oggetto: 26028477*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'AFFITTO: 995 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

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

Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26028477
Superficie netta	ca. 63 m <sup>2</sup>
Vani	2.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	995 EUR
Costi aggiuntivi	320 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie linda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

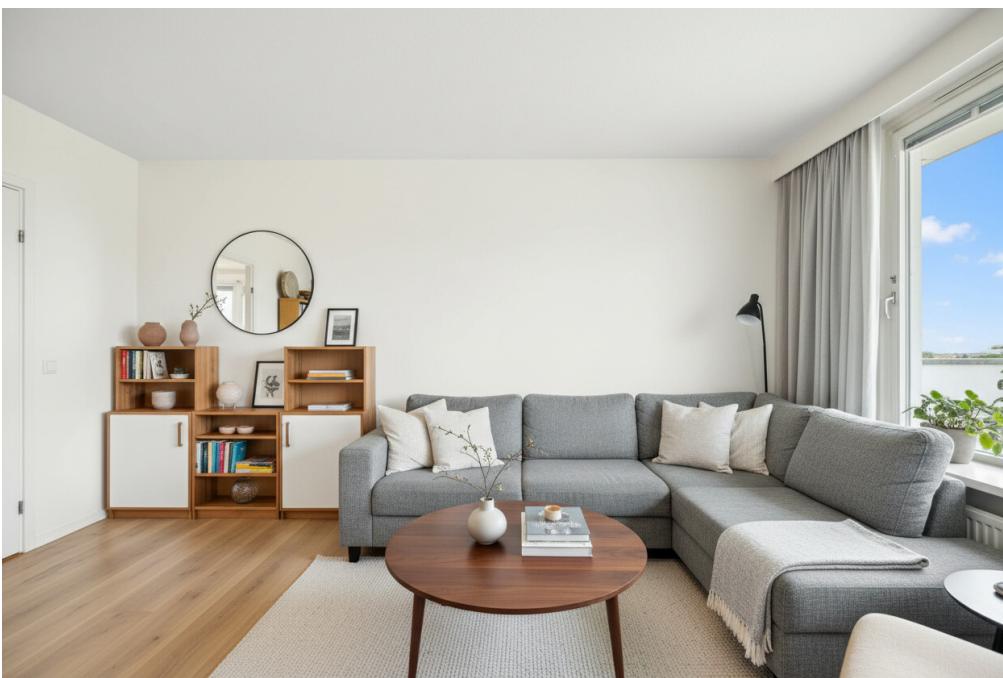
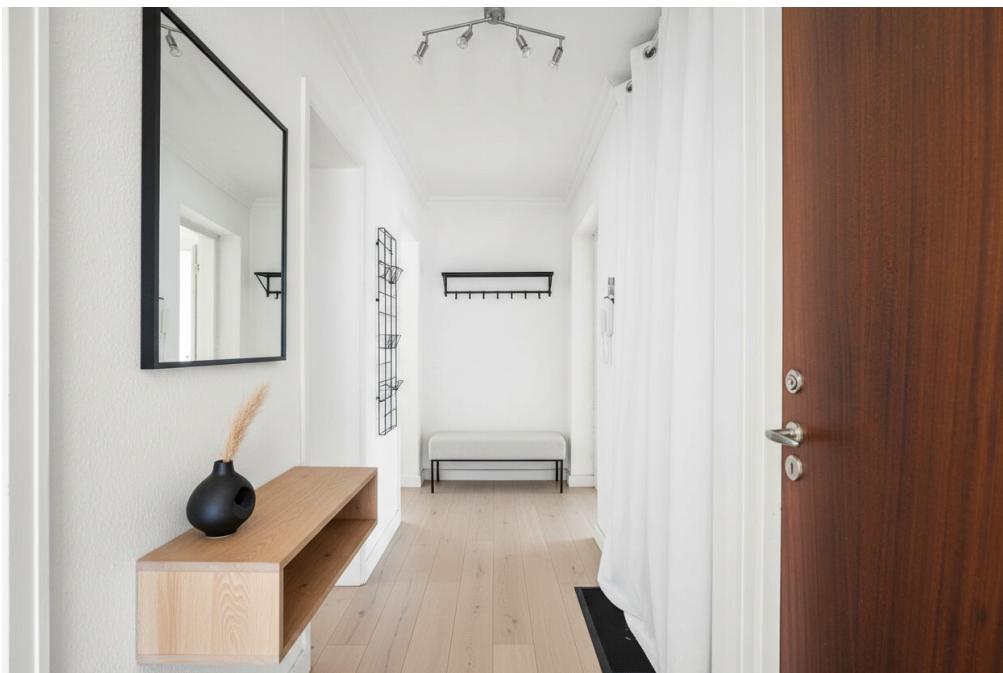
Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.07.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## La proprietà



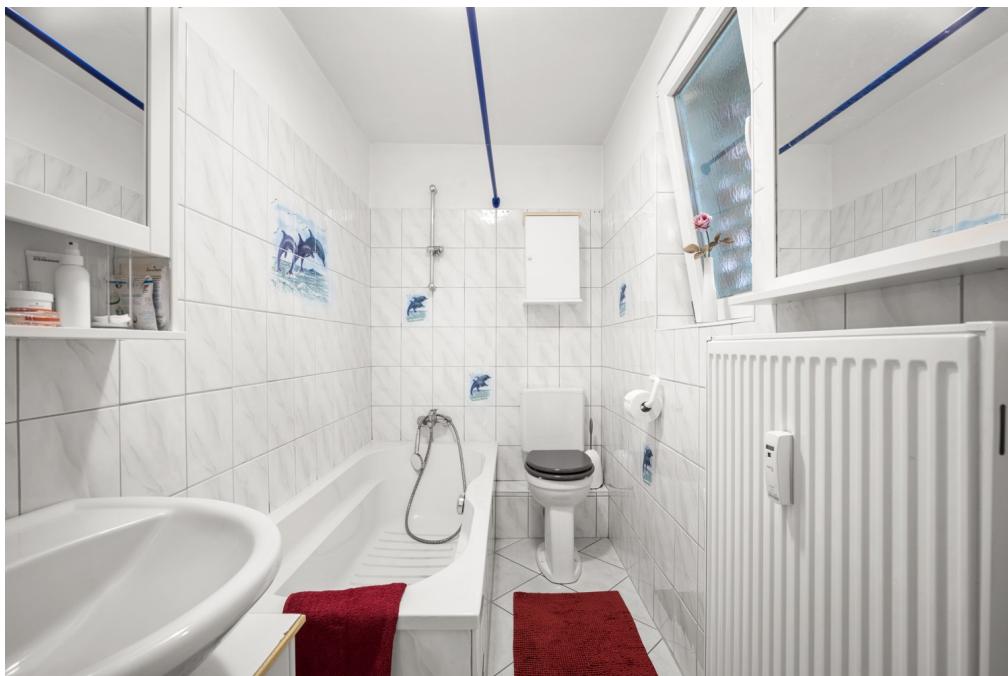
Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## La proprietà



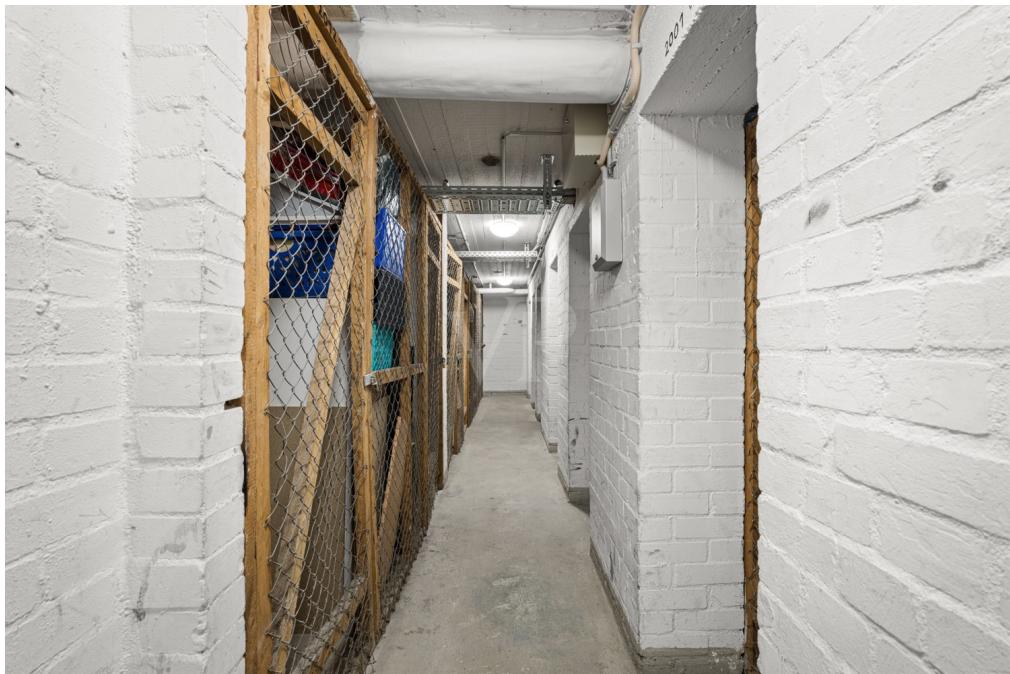
Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## La proprietà



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



Shop Hamburg / Sachsenwald  
Bahnhofstrasse 2a  
21465 Reinbek  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

---

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

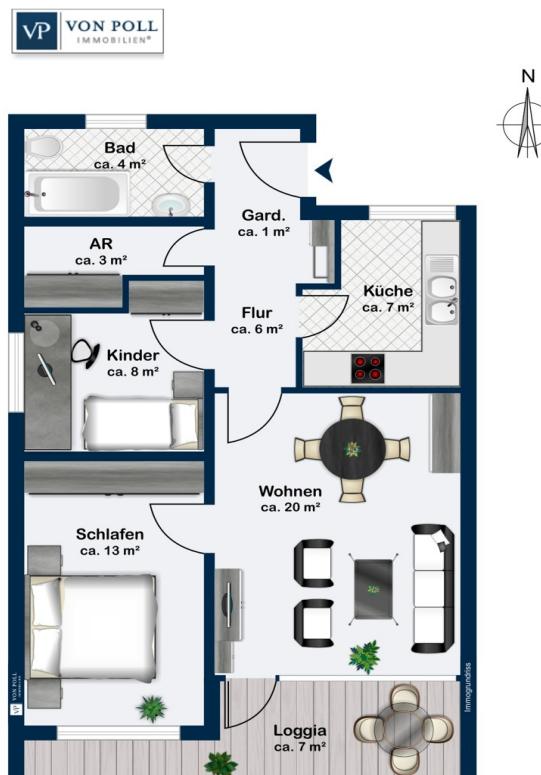
Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028477 - 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: 26028477 - 21465 Reinbek

## Una prima impressione

In einer beliebten und ruhigen Wohngegend von Reinbek befindet sich diese gemütliche 2,5 Zimmer Erdgeschosswohnung mit einer sehr funktionalen Raumaufteilung, welche zum 01.03.2026 vermietet werden kann.

Sie gelangen über einen Laubengang zu Ihrer neuen Wohnung. Da es sich um die letzte Einheit der Reihe handelt, haben sie nur einen direkten Nachbarn. Ein zentraler Flur führt ins helle Wohnzimmer. Mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und einen Essbereich ist dieser Raum der zentrale Punkt der Wohnung. Die Loggia mit Markise und die vollflächigen Fensterelemente geben diesem Raum Helligkeit und eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Neben dem Wohnzimmer befindet sich das Schlafzimmer, ein Einbaukleiderschrank in weiß ist bereits vorhanden. Das zweite, kleinere Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro, je nach Bedarf und Lebenssituation.

Die in weiss gehaltene schöne Einbauküche ist mit allen technischen Einbauten ausgestattet (Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Cerankochfeld). Das hell gestrichene Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das Angebot. Vor kurzem wurde in der ganzen Wohnung (außer im Bad) ein schicker Vinylboden in Holzoptik neu verlegt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum. Ein fester Stellplatz vor dem Haus ist im Preis inkludiert.

Besondere Erwähnung verdient das Umfeld der Immobilie: Es ist geprägt von viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, eine Grundschule und Kindergärten befinden sich nur ein paar Schritte entfernt. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in kurzer Zeit gut erreichbar.

Durch die durchdachte Aufteilung und die zentrale Lage ist die Wohnung sowohl für Singles, Berufspendler und Paare geeignet.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der freundlichen und hellen Wohnung zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für Fragen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren.

Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## Tutto sulla posizione

Die beliebte Sachsenwaldgemeinde Reinbek liegt im Grünen am Hamburger Stadtrand: Gut für kurze Wege und lange Spaziergänge.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich fast direkt "hinterm Haus". In der näheren Umgebung finden Sie Ärzte, Restaurants und zahlreiche Sportmöglichkeiten, Golfplätze und einen idyllisch gelegenen Reitstall. Das Reinbeker Schloss bietet ein breites kulturelles Programm für Alt und Jung.

Sämtliche Schulformen und eine Kita sind quasi um die „Ecke“. Die angrenzenden Gemeinden Wentorf, Wohltorf und Hamburg-Bergedorf mit seinem großen Einkaufszentrum und der historischen Einkaufsstraße am Schloßpark sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist über die A 24 Anschlussstelle Reinbek sowie mit der S-Bahn von Reinbek aus in ca. 25 Minuten zu erreichen. Der Bus zum S-Bahnhof Reinbek pendelt im 10-Minutentakt. Lübeck und die Ostsee sind nur ca. 30 Autominuten entfernt.

Codice oggetto: 26028477 - 21465 Reinbek

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26028477 - 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)