

Reinbek

# Die 70er kommen! Gartenidylle pur!

*Codice oggetto: 26028499*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 736 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek**

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

**Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26028499
Superficie netta	ca. 124 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.05.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>301.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1991</b>

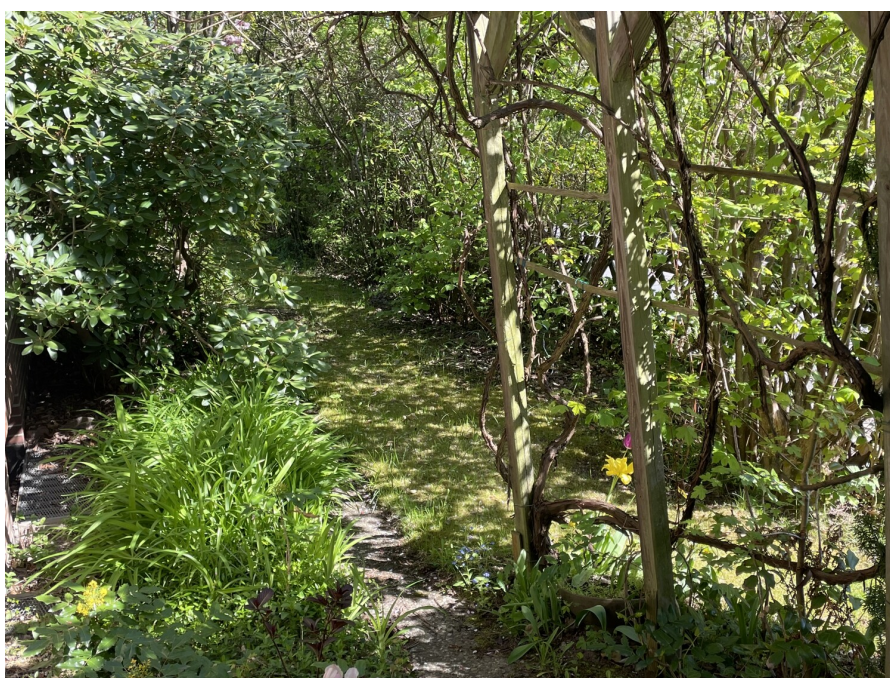
Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## La proprietà



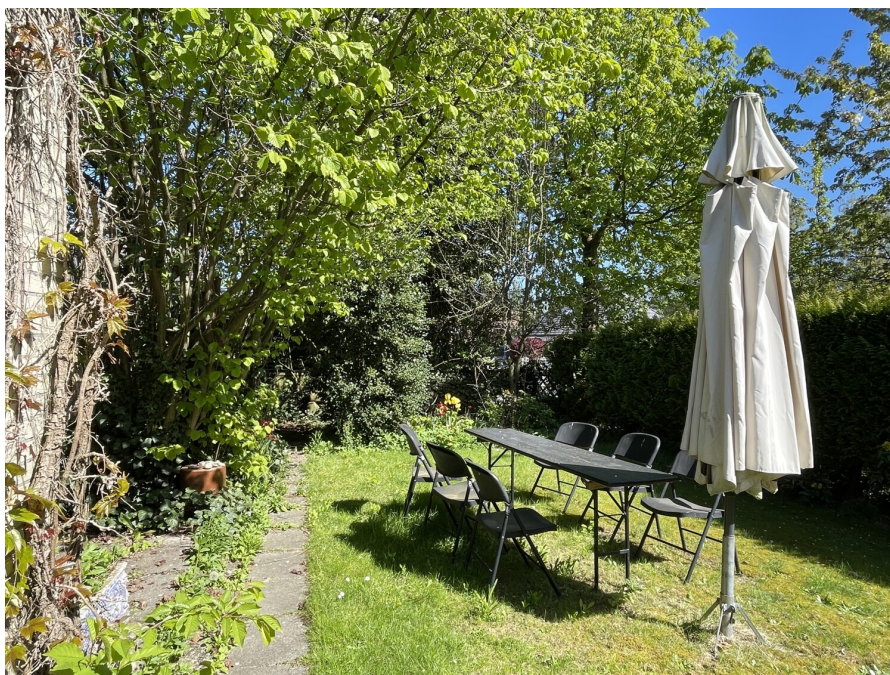
Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## La proprietà



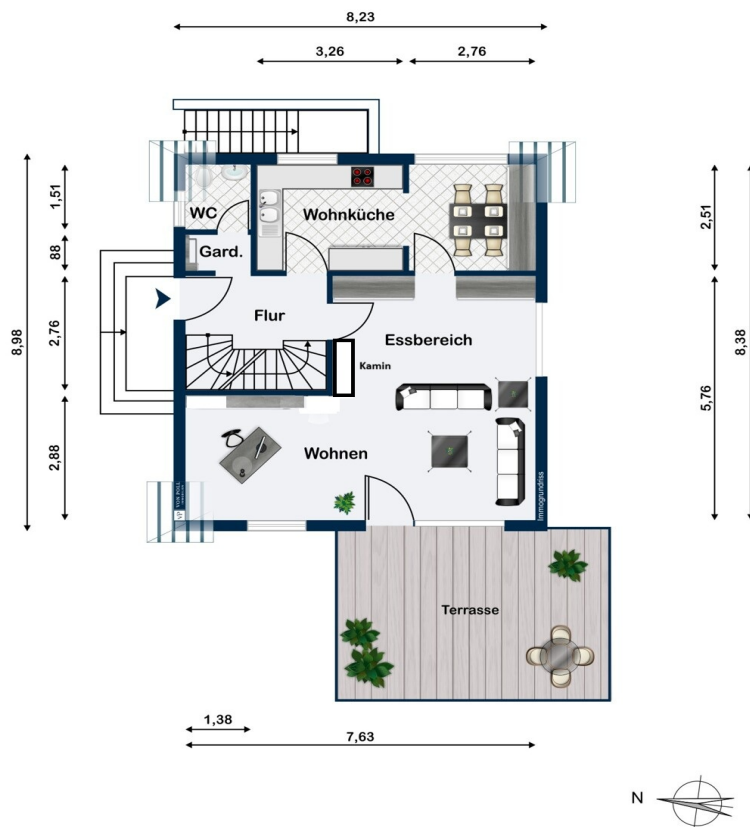
Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

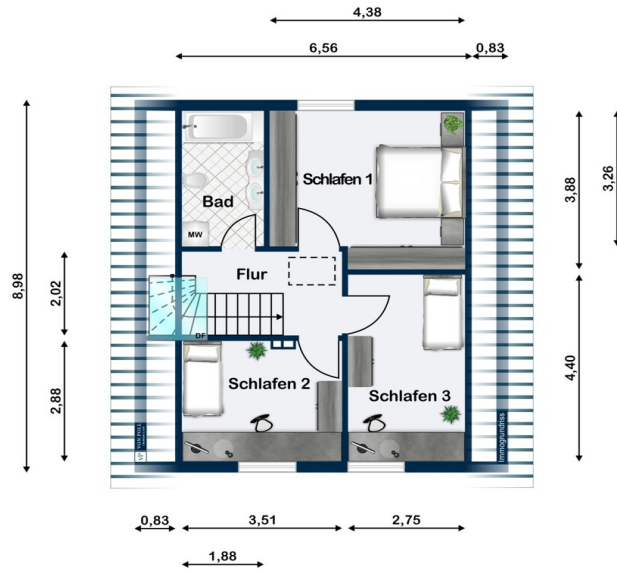
## La proprietà

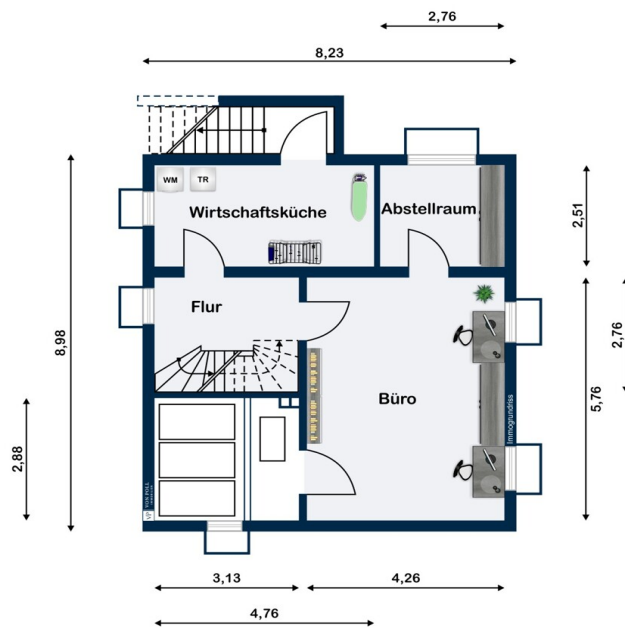


Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek

## 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: 26028499 - 21465 Reinbek**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 präsentiert sich als solide Basis für alle, die auf der Suche nach einer Immobilie mit großem Potenzial sind. Die Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 736 m<sup>2</sup> und besticht durch seine Lage in einer ruhigen Sackgasse – ein idealer Ausgangspunkt für entspannte Stunden im Freien.

Im Haus fällt einem das Retro-70er-Design in der Wohnküche, im Badezimmer und im Treppenhaus sofort ins Auge. Diese Bereiche - sowie der Rest des Hauses - sind in einem gepflegten Zustand und verleihen der Immobilie ihren besonderen Charme. Der Kamin im Wohnbereich schafft in der kälteren Jahreszeit ein behagliches Ambiente. Große Fenster ringsum bringen viel Licht ins Innere und erlauben schöne Ausblicke ins Grüne. Auch die Wohnküche hat eine angenehme Größe mit Platz für einen Essbereich - hier haben Sie ebenfalls einen tollen Blick ins Grüne.

Im Dachgeschoss gibt es neben dem Bad drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer mit gemütlichen Schrägen, diese vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre. Zusätzliche Stellfläche ist im Spitzboden vorhanden.

Das Haus ist voll unterkellert mit Außentreppe. Die großzügigen - teilweise wohnlich vertäfelten - Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für Hobby und Büro, auch eine Dusche ist hier vorhanden. Die gute Bausubstanz des Hauses bildet eine solide Grundlage für künftige Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen.

Ein weiteres Highlight ist das Außenareal: Das große und sonnige Grundstück im rückwärtigen Bereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung. Ein wahres Pflanzenparadies mit zahlreichen Obstbäumen, blühenden Stauden und besonderen Pflanzen sind hier zuhause. Die Terrasse vor dem Haus spendet besonders an heißen Tagen wohltuenden Schatten. Wer gerne handwerklich tätig ist, kommt durch die vorhandene Garage und das Nebengebäude voll auf seine Kosten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Einfamilienhaus in einer sehr ruhigen Sackgassenlage kennenzulernen. Die Kombination aus retrogeprägtem Charme, guter Substanz und großzügigem Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für ein individuelles Wohnenerlebnis.

**Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek**

## **Tutto sulla posizione**

Reinbek besticht als begehrter Wohnort im Hamburger Umland durch seine exklusive Lebensqualität und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt vereint auf ideale Weise naturnahe Ruhe mit urbaner Nähe, was sie besonders für Familien attraktiv macht. Mit einer stabilen, wohlhabenden Bevölkerung und einer starken Wirtschaftskraft bietet Reinbek nicht nur Sicherheit, sondern auch eine nachhaltige Wertentwicklung im Immobilienmarkt. Die schnelle Anbindung an Hamburg ermöglicht komfortables Pendeln, während erstklassige Schulen und eine umfassende Gesundheitsversorgung die Lebensqualität auf höchstem Niveau sichern.

Die familienfreundliche Atmosphäre im gemütlichen Reinbek-Ohe zeigt sich in den vielfältigen Möglichkeiten für Kinder und Eltern gleichermaßen. Zahlreiche Kindertageseinrichtungen, wie der Naturkindergarten Reinbek e.V., sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und schaffen eine vertrauensvolle Umgebung für die Kleinsten. Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden und gewährleisten eine exzellente Bildung in unmittelbarer Nähe. Die fußläufig erreichbaren Buslinien „Ohe, Am Sportplatz“ und „Ohe, Kirche“ bieten eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass Kinder und Jugendliche sicher und selbstständig unterwegs sein können.

Für die ganze Familie eröffnen sich in Reinbek-Ohe vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Grünflächen und Spielplätze wie die Sportanlage Ohe – Amselstieg oder der Padasjoki Platz laden zu aktiven Stunden im Freien ein und fördern Gemeinschaft sowie Bewegung. Kultur- und Begegnungsstätten bieten Raum für soziale Vernetzung und bereichern das Familienleben mit abwechslungsreichen Angeboten. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und das nahegelegene Krankenhaus Reinbek St. Adolf-Stift optimal gewährleistet, was ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis zu Feinkostläden sind bequem erreichbar und erleichtern den Alltag.

**Codice oggetto: 26028499 - 21465 Reinbek**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26028499 - 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)**