

Reinbek

Endreihenhaus mit ganz viel Raum für Ihre Wünsche!

Codice oggetto: 26028505



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 510 m²

Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

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

Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26028505
Superficie netta	ca. 105 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 102 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	240.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	06.01.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

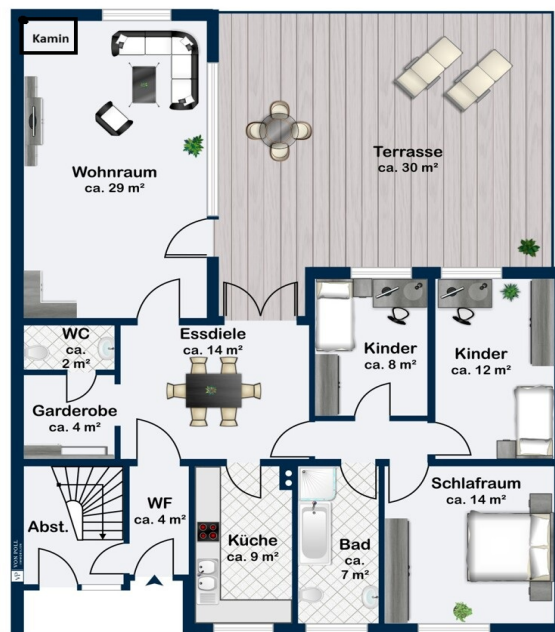
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

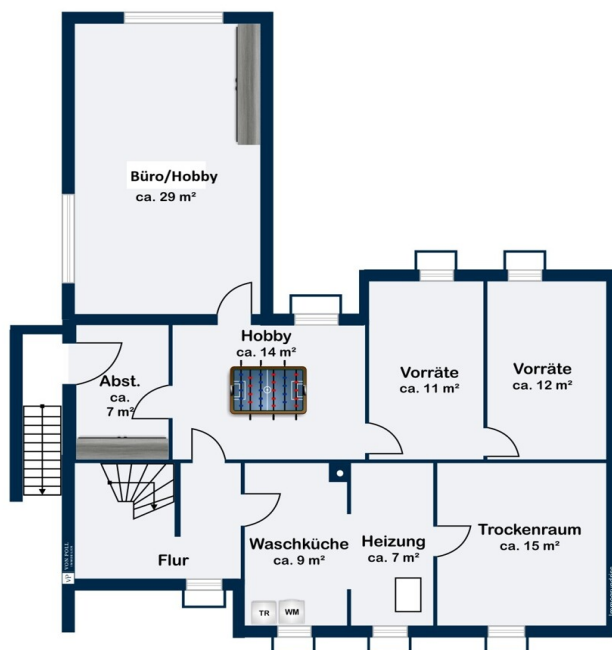
www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 26028505 - 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: 26028505 - 21465 Reinbek

Una prima impressione

Dieses ca. 1969 fertiggestellte ebenerdige Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von etwa 105 m² zzgl. einer Nutzfläche von 102 m² bietet Ihnen mehr Platz zur individuellen Gestaltung als Sie denken. Die Raumaufteilung ist sehr gelungen und teilt sich in einen Wohntrakt und einen Schlaftrakt mit 3 Schlafzimmern und dem Vollbad.

Der große, lichtdurchflutete Wohnbereich punktet mit einem Kamin und einem gepflegten Stäbchenparkett, welches dem Raum eine angenehme Atmosphäre verleiht. Durch die großen Fensterflächen können Sie den schönen Ausblick in den Garten genießen - hier geht das Drinnen und Draußen auf schönste Weise ineinander über und die Terrasse wird zum zweiten Wohnzimmer im Sommer. Das Esszimmer wird durch attraktive Glasbausteine aufgelockert, die für zusätzliche Lichtdurchlässigkeit sorgen.

Das Haus ist voll unterkellert und überrascht durch einen zweiten Hauseingang mit eigenem Treppenhaus direkt zum Keller. Besonders attraktiv ist hier ein ca. 30 m² großer, wohnlich gestalteter und gut belichteter Raum, der sich ideal als Homeoffice, Rückzugsort für Kinder oder Hobbyraum eignet. Überhaupt präsentiert sich der Keller in einem besonders gepflegten, sanierten Zustand. Ein überdachter Kelleraußenzugang führt direkt zum praktischen Carport, welcher neben dem Haus liegt. Zusätzlich steht ein Stellplatz zur Verfügung. Ein Gesamtpaket, welches kaum zu "toppen" ist.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der sonnige, teils überdachte Terrassenbereich mit Innenhofcharakter - ein geschützter Freiraum für Erholung und gesellige Stunden. Von hier aus gelangen Sie fast umlaufend um das Haus, was das Gefühl, man würde in einem Einfamilienhaus wohnen, vermittelt. Der Garten ist gekonnt mit Natursteinweg und einer üppigen Bepflanzung sowie einem Teich angelegt. Auch ein Gartenhaus für Geräte ist vorhanden.

Durch die Kombination aus zentraler, dennoch ruhiger Lage und der Möglichkeit, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten fußläufig zu erreichen, ergibt sich ein komfortabler Lebensalltag. Die attraktive Umgebung mit viel Grün sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als einfach zu bezeichnen. Es besteht

Renovierungsbedarf: Bad, Küche, Bodenbeläge, Heizkörper, Elektrik sowie die Zentralheizung müssen erneuert oder repariert werden. Auch Malerarbeiten sind erforderlich. Der Zustand der Immobilie ermöglicht es Ihnen, eigene Vorstellungen bei der Modernisierung umzusetzen, zumal einige Fenster bereits erneuert wurden.

Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten inspirieren – dieses Haus ist für Jedermann gleichermaßen interessant: Ob als Familie, Best Ager oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Und wenn Sie dann noch ein wenig handwerkliches Geschick mitbringen, dann passt diese Haus optimal zu Ihnen.

Codice oggetto: 26028505 - 21465 Reinbek

Dettagli dei servizi

Besonderheiten in Kürze:

- Endreihenhaus mit großem Garten
- Vollkeller, wohnlich nutzbar
- Carport am Haus
- Stellplatz
- Gartenhaus
- Kamin
- gute Raumaufteilung
- Perfekte Lage – kurze Wege – gute Infrastruktur

Codice oggetto: 26028505 - 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 in 3 Minuten zu Fuß entfernt. 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: 26028505 - 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