

Reinbek

# Die 70er kommen! Gartenidylle pur!

Número da propriedade: 26028499



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

PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 124 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 736 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## Numa vista geral

Número da propriedade	26028499	Preço de compra	485.000 EUR
Área	ca. 124 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Lareira
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Certificado Energético válido até	<b>03.05.2036</b>	Consumo final de energia	<b>301.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>H</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1991</b>

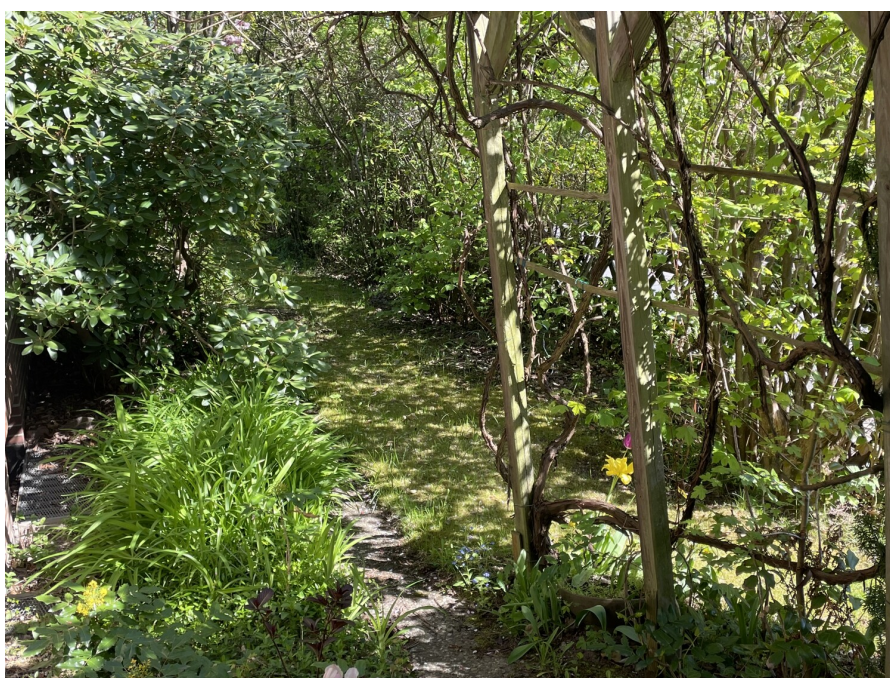
Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## O imóvel



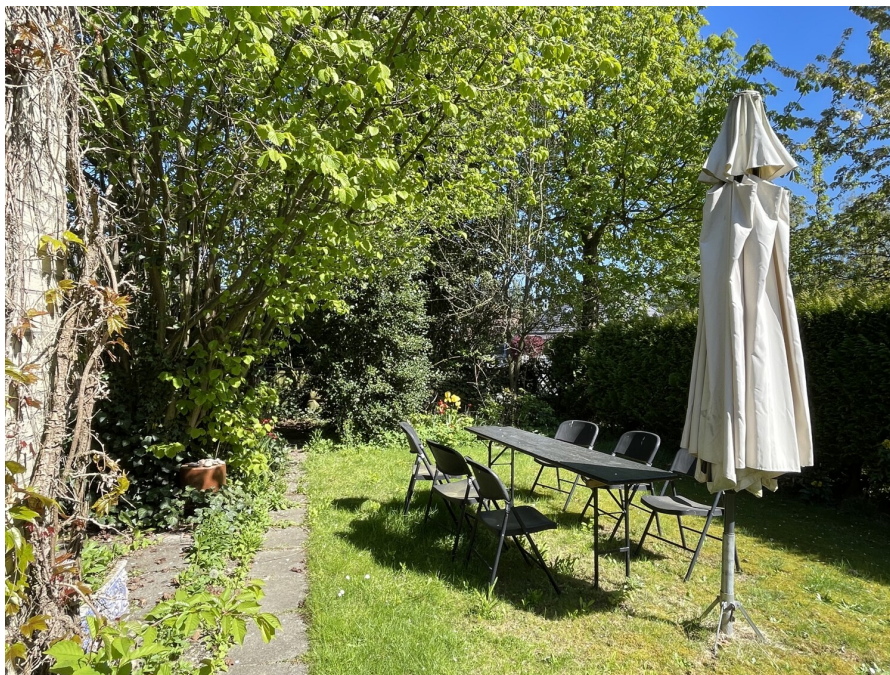
Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## O imóvel



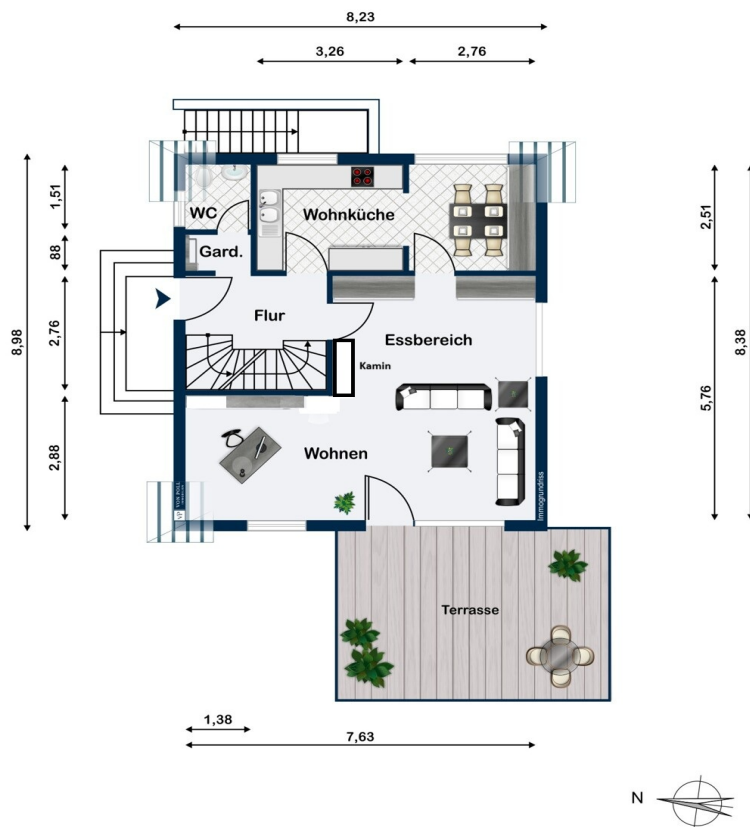
Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

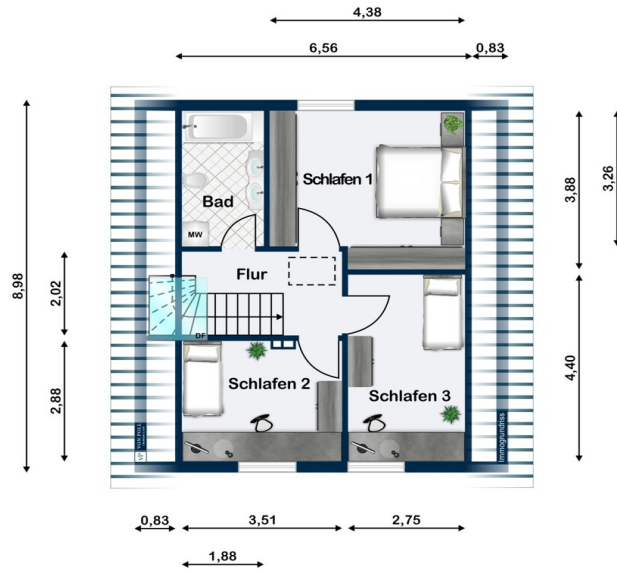
## O imóvel

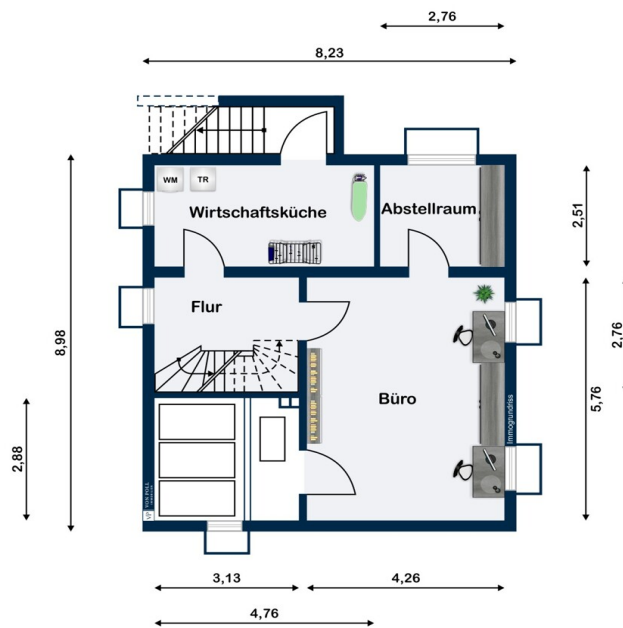


Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26028499 - 21465 Reinbek**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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