

Reinbek

# Frühlingserwachen!

Objektnummer: 24028412



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

KAUFPREIS: 396.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 328 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	24028412
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	396.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	147.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.04.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie



Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[nicole.luebke@von-poll.com](mailto:nicole.luebke@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Die Immobilie

**VP VON POLL FINANCE**

### WIR SIND FÜR SIE DA

WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

IHRE ANSPRECHPARTNER:



**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und Vorsorgespezialist



**BENJAMIN OWUSU-AFRANI**  
Volkswirt (M.Sc.),  
Baufinanzierungs- und Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

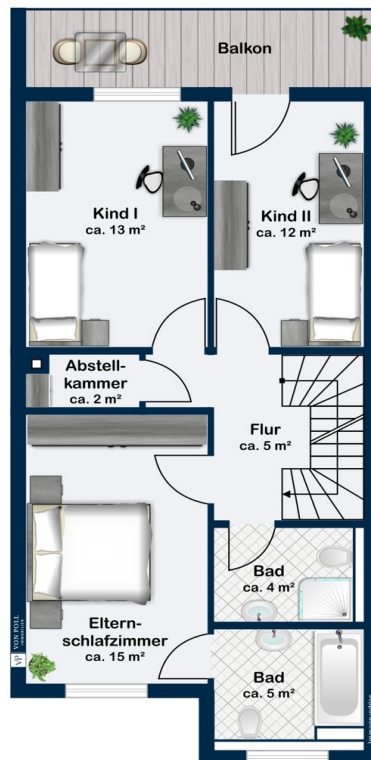
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

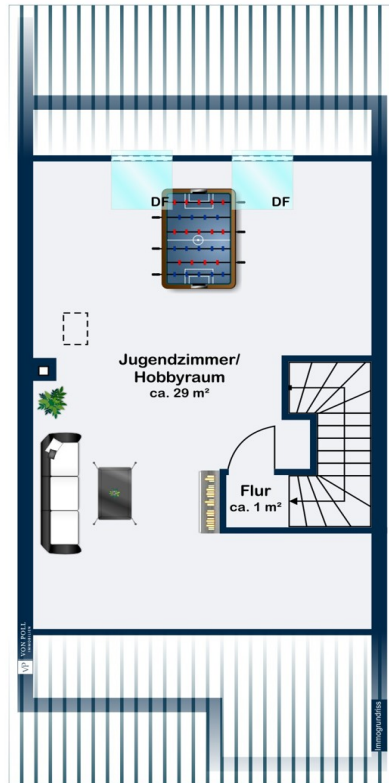
Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

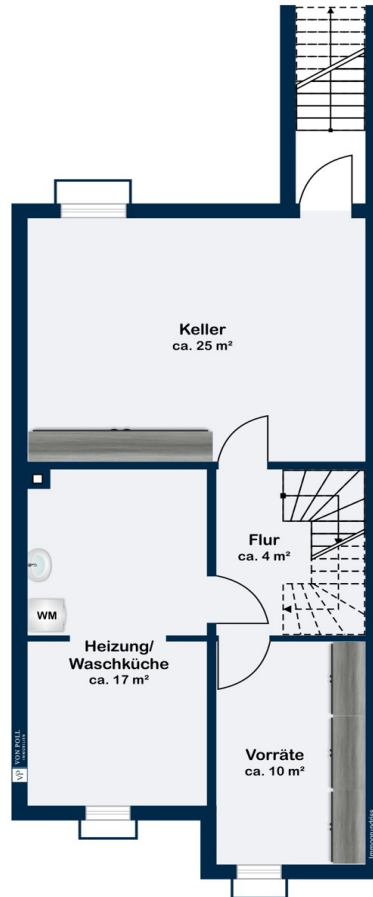
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und in massiver Bauweise errichtete Mittelreihenhaus aus dem Jahr 1980 bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 328 m<sup>2</sup> ein gemütliches Zuhause. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einem ausgebauten Dachgeschoss mit zusätzlichen ca. 29 m<sup>2</sup> haben Sie ausreichend Platz für sich und Ihre Familie. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, was ideal für eine Familie mit Kindern ist. Das Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut und besticht durch offene Balken, die dem großzügigen Raum eine angenehme Atmosphäre verleihen. Im Erdgeschoss befindet sich der große Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse, das Gäste-WC und ein Windfang mit Nische für Ihre Garderobe. Die Küche kann zum Wohnzimmer geöffnet werden, um ein modernes und offenes Wohnkonzept zu schaffen. Das Obergeschoss bietet zwei Kinderzimmer mit Zutritt auf den Balkon, eine praktische Kammer und das Schlafzimmer mit Bad en Suite. Auch das zusätzliche Duschbad sorgt für Komfort mit einer guten Ausweichmöglichkeit im Alltag. Bei Bedarf können sowohl die Kinderzimmer als auch die Bäder zusammengelegt werden: Ihre Flexibilität bei der Raumgestaltung! Das Mittelreihenhaus ist voll unterkellert und hat ausreichend Abstellfläche. Drei Räume werden derzeit wie folgt genutzt: Stauraum mit Zugang zum Garten, Waschraum mit Waschbecken und den Hausanschlüssen sowie ein weiterer Raum für Vorräte. Der Garten wurde liebevoll mit Sträuchern und Stauden angelegt. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für Ihren Tisch mit Gartenstühlen. In einer kleinen Kammer am Haus können Sie Ihre Gartengeräte verstauen. Eine gemütliche Feuerstelle, die mit einer natürlichen Sitzgelegenheit aus Holzbohlen angelegt ist, gehört ebenfalls dazu. Hier können Sie lauschige Abende bei Stockbrot mit Freunden und der Familie verbringen. Für Naturliebhaber gibt es noch ein High-Light: Ein direkter Zugang in das Naturschutzgebiet und damit auch auf den Wanderweg in Richtung Aumühle! Dieses Reihenhaus eignet sich hervorragend für Familien, die ein gemütliches Zuhause mit ausreichend Platz suchen. Mit handwerklichem Geschick können Sie diese Immobilie modernisieren und nach Ihren eigenen Wünschen gestalten. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur machen dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort vom stressigen Alltag. Nicht zu vergessen: Auch ein eigener Stellplatz auf dem Garagenhof gehört zu diesem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Ausstattung und Details

- Gasterne aus 2002
- Garagentor über Solar betrieben

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Alles zum Standort

In ruhiger Lage von Reinbek-Krabbenkamp befindet sich dieses attraktive Mittelreihenhaus, direkt am Naturschutzgebiet der Bille. Die Nachbarschaftsbebauung besteht vorwiegend aus Reihen- und Einfamilienhäusern. Der Stadtkern von Aumühle oder Wohltorf mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken, Geldinstituten kann mit dem Fahrrad oder Pkw in nur wenigen Minuten erreicht werden. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, einschließlich Gymnasium sind ebenfalls mit dem Fahrrad oder Auto bequem und sicher zu erreichen. Zwei Spielplätze im Krabbenkamp sind für die Kleinen ein toller Anlaufpunkt. In der näheren Umgebung gibt es ein Theater und das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellem Angebot. Sportmöglichkeiten wie Golf, Tennis, Reiten, Hockey, Freizeitbad und Freibad werden ebenfalls geboten. In Aumühle befindet sich der Garten der Schmetterlinge: Mit dem Parkgelände ist er der perfekte Ort für Tropenforscher, Ausflügler, Naturfreunde und Genießer. Das größte Waldgebiet Schleswig-Holsteins, der Sachsenwald, beginnt quasi vor der Haustür! Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 25 Minuten. Mit der S-Bahn, welche in Wohltorf oder Aumühle hält, sind Sie ebenso schnell in der City. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 147.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24028412 - 21465 Reinbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a Hamburg – Sachsenwald  
E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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