

Reinbek

# Haus mit Seele für Käufer mit handwerklichem Geschick!

Property ID: 24028416



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 706 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## At a glance

Property ID	24028416	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 113 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1961		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	273.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property





Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## The property



Nicole Lübkeemann  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
nicole.luebkeemann@von-poll.com

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

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

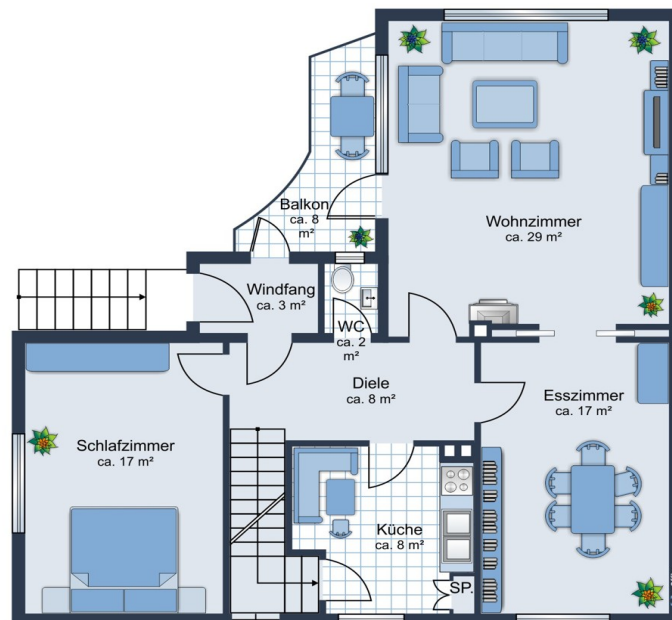
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

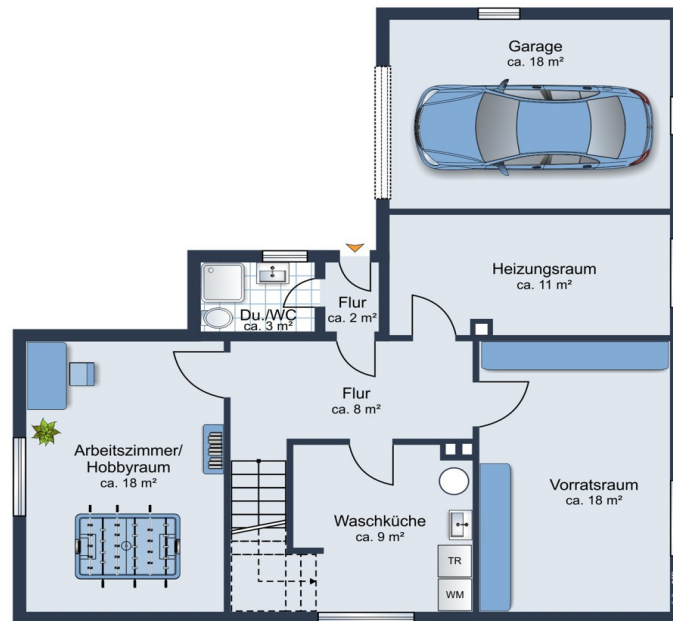
Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## A first impression

Dieses in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus wurde im Jahr 1961 auf einem ruhigen Grundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 706 m<sup>2</sup> erstellt. Mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Ausbaureserve von ca. 33 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss finden Sie die folgenden Räume vor: Windfang, Flur, Schlafzimmer, Duschbad und Küche. Weiter gibt es einen großzügigen Wohn-/ Essbereich mit großer Fensterfläche, die für gute Lichtverhältnisse sorgt. Eine Schiebetür kann je nach Bedarf die Räume trennen. Im gesamten Erdgeschoss wurden in den Wohnräumen Holzdielen verlegt. Über das Wohnzimmer und den Windfang gelangen Sie auf einen schönen Balkon, der zum Verweilen bei einer Tasse Kaffee und guten Gesprächen einlädt. Eine Holzterrasse führt ins Obergeschoss mit zwei Kinderzimmern und der Ausbaureserve, die von dem zentralen Flur abgeht. Im Kellergeschoss finden Sie eine Waschküche mit Badewanne, ein Duschbad mit WC und einen Raum für Vorräte vor. Auch der Heizungs-/ Trockenraum, sowie das vielseitig nutzbare Hobby-/Arbeitszimmer sind im Keller vorhanden. Dort befindet sich auch die im Jahr 1991 eingebaute Ölheizung der Firma Viessmann mit einem Niedertemperaturkessel. Teilweise wurden die beheizten Nutzflächen im Kellergeschoss zu Wohnzwecken genutzt. Sie gelangen über den Flur zu einem Außenzugang, der sich neben der praktischen Garage befindet. Auch auf der Gartenseite gibt es einen zusätzlichen Eingang in den Wohn-/Kellerbereich. Der Garten ist pflegeleicht mit Rasen und Stauden angelegt. Er bietet genügend Platz für Kinder zum Spielen und für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Die schön gewachsene Blutbuche spendet in den heißen Sommertagen ein wenig Schatten. Insgesamt handelt es sich um ein solides Haus mit Potenzial, das mit handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail in ein gemütliches Familienzuhaus verwandelt werden kann. Die Ausstattung ist größtenteils aus den 60er Jahren, was dem Haus einen besonderen Charme verleiht - aber auch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einfordert. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem interessanten Angebot!

Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## Details of amenities

Merkmal Ölheizung:

Der Heizkessel der Ölheizung ist mit einem Außentemperatur-Fühler verbunden und arbeitet somit witterungsbedingt. In der Nacht kann die Temperatur auch mit einem Nachtprogramm gesenkt werden. Diese Niedertemperaturkessel dürfen nach dem GEG bis 2044 weiter betrieben werden. Diese Angabe ist ohne Gewähr und sollte von einem Energieberater vor einem potentiellen Kauf bestätigt werden.

**Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek**

## All about the location

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Reinbek, im begehrten Osten vor den Toren Hamburgs. Sie finden hier einen hohen Wohnkomfort in einer grünen und besonders familienfreundlichen Umgebung. Reinbek zeichnet sich mit seinen ca. 29.000 Einwohnern durch eine hohe Lebensqualität aus. Es handelt sich von der Bebauung um ein gemischtes Wohngebiet. Der Stadtkern von Reinbek mit Ärzten und Apotheken, Geldinstituten usw. kann fußläufig erreicht werden. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen einschließlich Gymnasium sind ebenfalls mit dem Fahrrad bequem und sicher zu erreichen. Dies gilt auch für die S-Bahn-Station Reinbek. In der näheren Umgebung gibt es ein Theater, das Krankenhaus St. Adolfstift und das bekannte Reinbeker Schloss mit einem breiten kulturellen Angebot. Auch der beliebte Sachsenwald bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Reiten, Golf, Radfahren und vieles mehr. 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 haben Sie eine schnelle Anbindung.

Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 273.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 24028416 - 21465 Reinbek

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)