

Reinbek

# Haus mit Seele für Käufer mit handwerklichem Geschick!

CODE DU BIEN: 24028416



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

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 706 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24028416	Prix d'achat	389.000 EUR
Surface habitable	ca. 113 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 115 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1961		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	273.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété





CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## La propriété



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

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

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

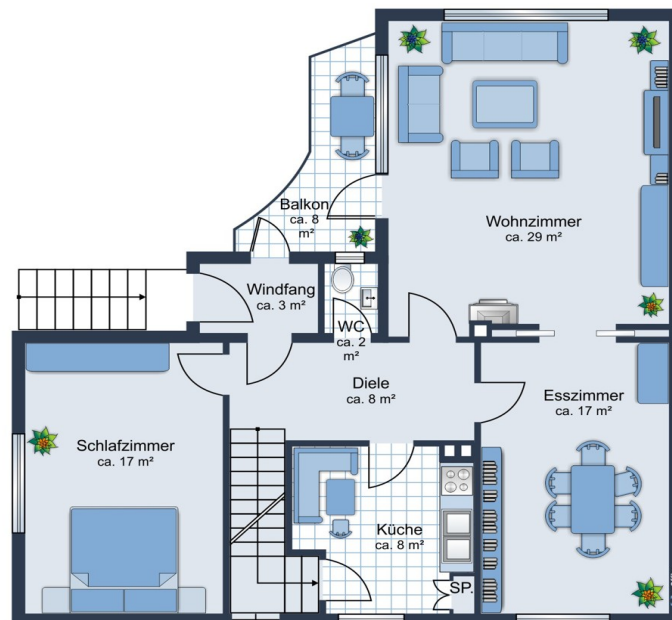
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

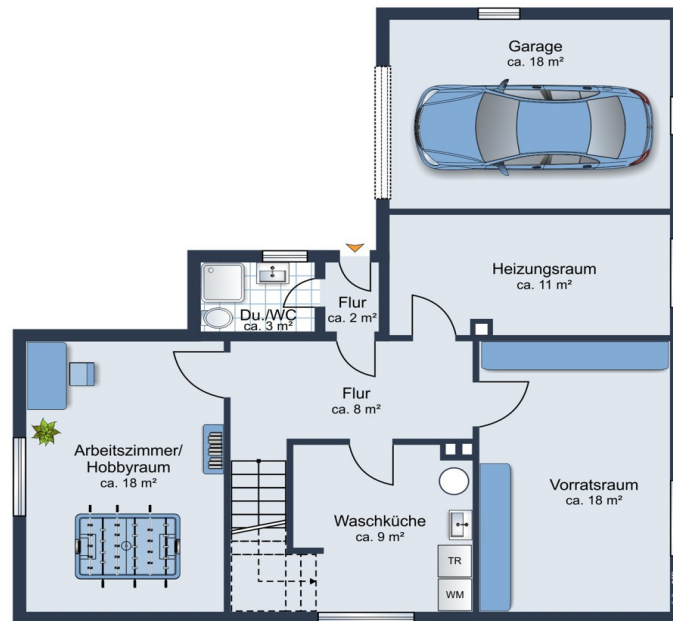
CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## Une première 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!

CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24028416 - 21465 Reinbek

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)