

Reinbek

Zentral - großzügig - attraktiv

????????? ??????????: 24028428

www.von-poll.com???? ??????: 524.000 EUR • ??????????: ca. 142 m² • ?????????: 6 • ??????? ?????: 359 m²

??????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	24028428
????????????	ca. 142 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	6
????????????? ???	4
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1996
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????

????? ????????	524.000 EUR
??????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
?????????????????????????	ca. 54 m ²
??????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	102.50 kWh/m²a
??????????????	10.10.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	D
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ?????????



???????? ??????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ??????????



???????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ????????



??????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ????????



???????? ??????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ?????????



???????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ????????



???????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ????????



???????? ??????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ?????????



???????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ????????



???????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ????????



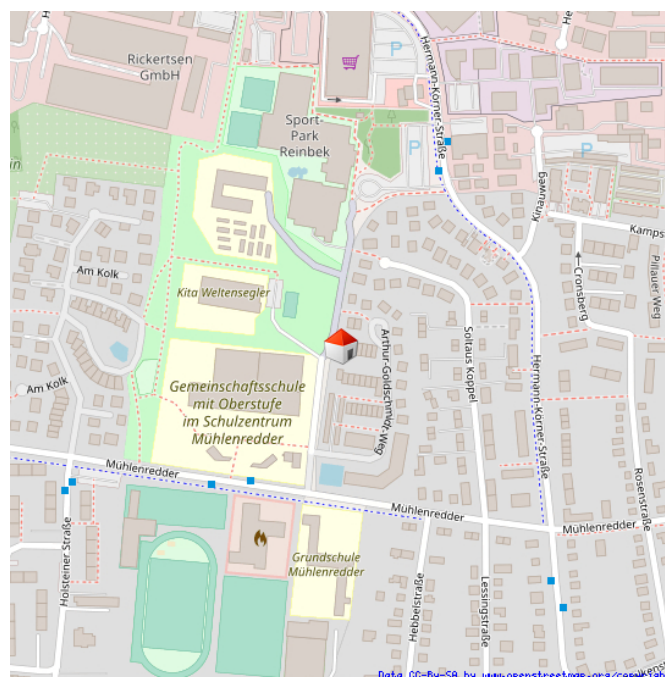
??????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ????????



???????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ????????



???????? ??????????: 24028428 - 21465 Reinbek

?? ?????????



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

www.von-poll.com

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

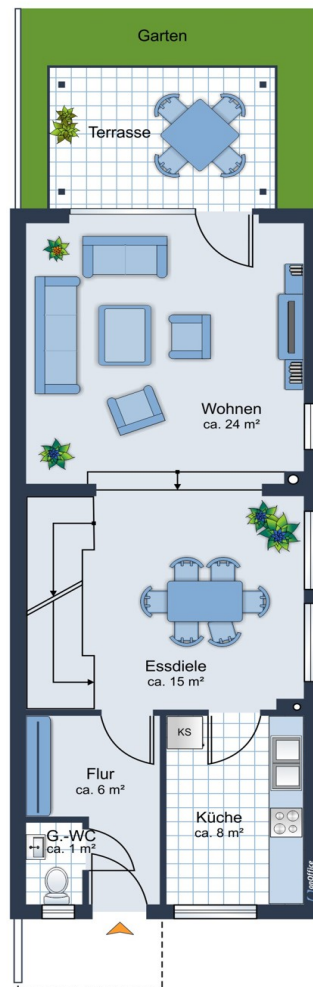
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

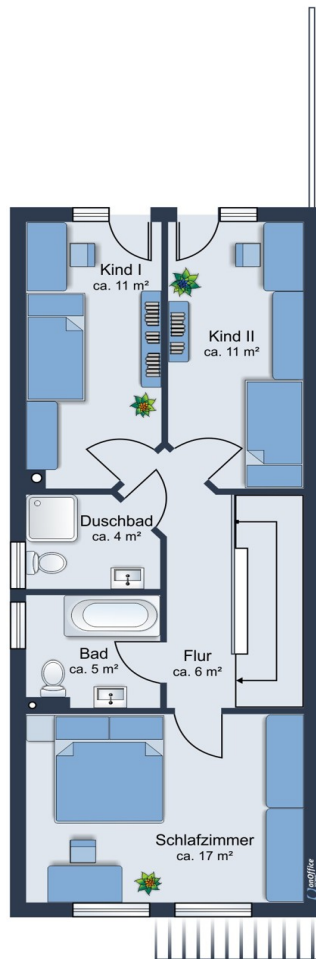
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

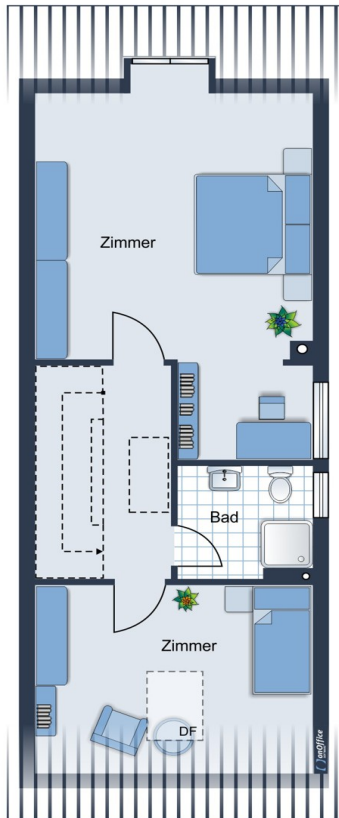
www.von-poll.com

???????? ?????????: 24028428 - 21465 Reinbek

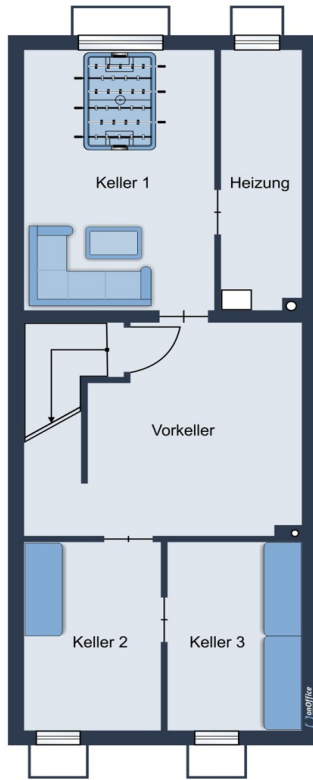
???????







Dachgeschoss Insgesamt ca. 35 m²



Kellergeschoss Insgesamt ca. 54 m²

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

??????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

??? ?????? ???????????

Dieses ansprechende Reihenendhaus aus dem Baujahr 1996 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 142 m² und steht auf einem ca. 359 m² großen Grundstück. Es liegt in einer ruhigen Sackgasse, die eine ideale Wohnumgebung für Familien und eine optimale Lage für Kinder darstellt. Das Objekt erstreckt sich über drei Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Insgesamt sind 6 Zimmer vorhanden, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer: Genügend Platz für die gesamte Familie! Im Erdgeschoss befindet sich das helle und gemütliche Wohnzimmer, welches durch einen Knick seitlich am Haus eine geschützte Atmosphäre bietet. Der direkte Zugang auf die Terrasse und damit zum Garten verbindet gerade im Sommer das Innen mit dem Außen auf harmonische Weise. Ein Kaminanschluss ist bereits vorhanden, somit besteht die Möglichkeit, sich in der kälteren Jahreszeit zusätzliche Behaglichkeit zu schaffen. Die Gastherme wurde im Jahr 2023 erneuert und sorgt für eine effiziente Versorgung. Die Küche ist mit Elektrogeräten der Firma Bosch und Siemens ausgestattet. Ausreichend Sitzmöglichkeiten sind in der Essecke vorhanden, die nahtlos an das Wohnzimmer angrenzt. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Zwei Badezimmer auf dieser Etage bieten zusätzlichen Komfort für die Bewohner und Gäste. Eine Dusche oder Badewanne wurde in den jeweiligen Bädern eingebaut. Die Schaffung von einem großen Familienbad ist auf Wunsch durch das Zusammenlegen möglich. Das Dachgeschoss hat ein weiteres geräumiges Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer, wodurch sich dieser Bereich hervorragend als Elternschlafzimmer oder als Refugium für heranwachsende Jugendliche eignet. Auch ein kleinerer Raum, der heute als Büro genutzt wird, befindet sich auf dieser Etage. Das Haus ist vollständig unterkellert. Der Keller hat damit zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Hobbyraum, Lagerfläche oder für andere Zwecke. Ein Carport mit Kammer für Gartengeräte oder Fahrräder gehört ebenfalls zu diesem attraktiven Angebot. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal zu bewerten, was es möglich macht, mit individuellen Akzenten und Einrichtungsideen ein wohnliches Zuhause zu schaffen. Es ist eine ausgezeichnete Wahl für Familien, die eine ruhige Wohnlage schätzen und dennoch auf die Annehmlichkeiten einer städtischen Infrastruktur nicht verzichten möchten. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, damit Sie sich selbst einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses machen können.

???????? ??????????: 24028428 - 21465 Reinbek

????????????????? ??? ???? ?????

- Gastherme aus 2023
- Abdichtung Gaube neu in 2024
- Ausbau des Dachgeschosses vor Einzug in 1996
- Drainage
- voll unterkellert
- großzügige Wohnfläche

??????? ????????: 24028428 - 21465 Reinbek

??? ??? ??? ???????????

Dieses geräumige Endreihenhaus 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 her um ein gemischtes Wohngebiet. Der Stadtkern von Reinbek mit Ärzten und Apotheken, Geldinstituten usw. kann bequem mit dem Fahrrad erreicht werden. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen einschließlich Gymnasium sind zu Fuß oder ebenfalls mit dem Fahrrad sicher zu erreichen. Dies gilt auch für die S-Bahn-Station Reinbek. Das beliebte Reinbeker Schwimmbad und der Sportpark sind quasi um die Ecke. 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 Reinbek oder Bergedorf hält, sind Sie ebenso schnell in der City. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn haben Sie eine schnelle Anbindung.

??????? ???????: 24028428 - 21465 Reinbek

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 102.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24028428 - 21465 Reinbek

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a ?????????? - ?????? ??????????

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com