Reinbek

Frühlingserwachen!

CODE DU BIEN: 24028412

PRIX D'ACHAT: 396.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 144 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 328 m²

CODE DU BIEN: 24028412 - 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: 24028412 - 21465 Reinbek

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24028412
Surface habitable	ca. 144 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	396.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 56 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	147.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

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

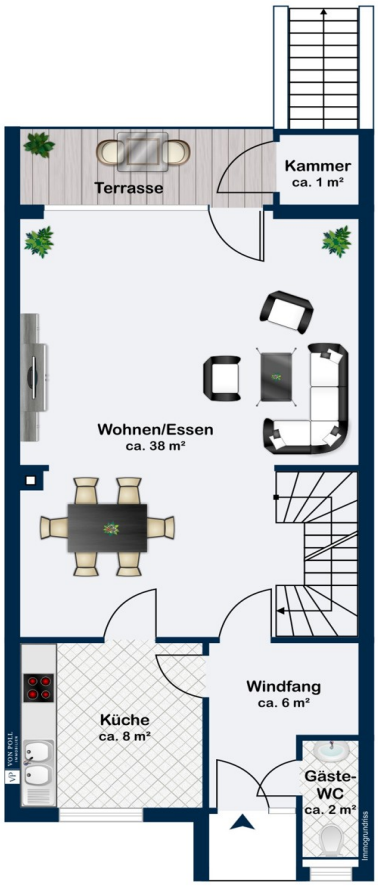
www.von-poll.com

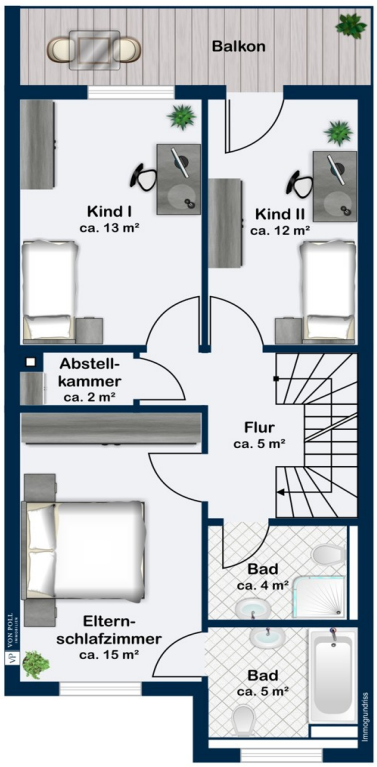
CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

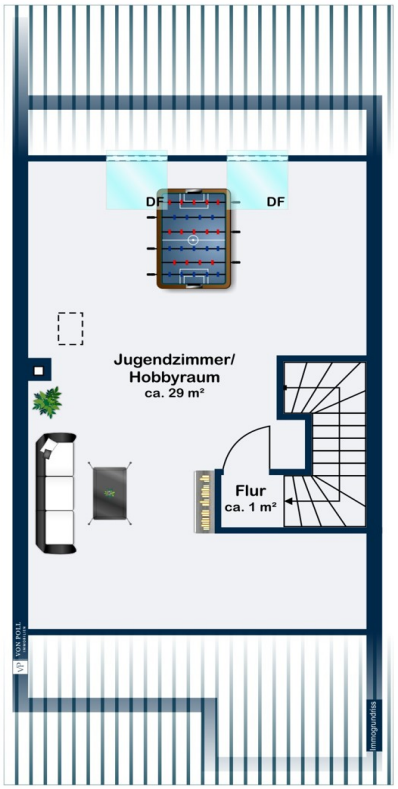
La propriété

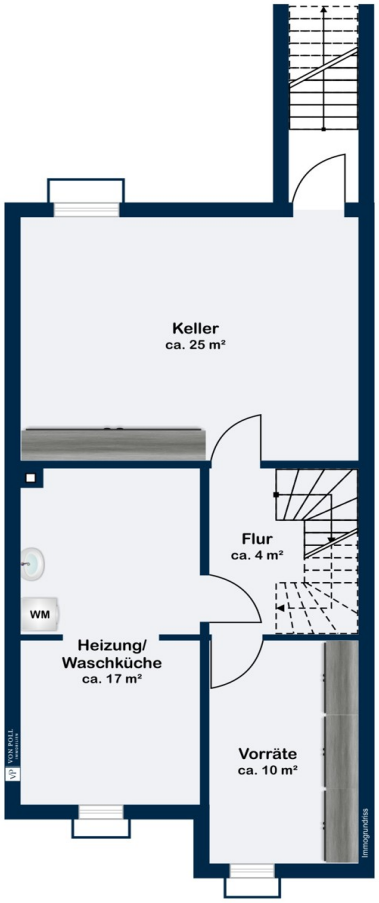
CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

Plans d'étage




Balkon
Kind I
ca. 13 m²
Kind II
ca. 12 m²
Abstell-
kammer
ca. 2 m²
Flur
ca. 5 m²
Bad
ca. 4 m²
Eltern-
schlafzimmer
ca. 15 m²
Bad
ca. 5 m²


DF
DF
Jugendzimmer/
Hobbyraum
ca. 29 m²
Flur
ca. 1 m²



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: 24028412 - 21465 Reinbek

Une première impression

Dieses gepflegte und in massiver Bauweise errichtete Mittelreihenhaus aus dem Jahr 1980 bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 328 m² ein gemütliches Zuhause. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² und einem ausgebauten Dachgeschoss mit zusätzlichen ca. 29 m² 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 Stellpatz auf dem Garagenhof gehört zu diesem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

Détails des commodités

- Gastherme aus 2008
- Garagentor über Solar betrieben

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 147.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24028412 - 21465 Reinbek

Contact

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

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Hambourg - Sachsenwald
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com