

Reinbek

# Perfekt für Alt und Jung!

CODICE OGGETTO: 25028459

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

**CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25028459              | Prezzo d'acquisto      | 189.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 63 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Vani                | 2.5                   | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 2                     | Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Bagni               | 1                     | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1966                  | Superficie lorda       | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera | Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.07.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 114.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1966                                |

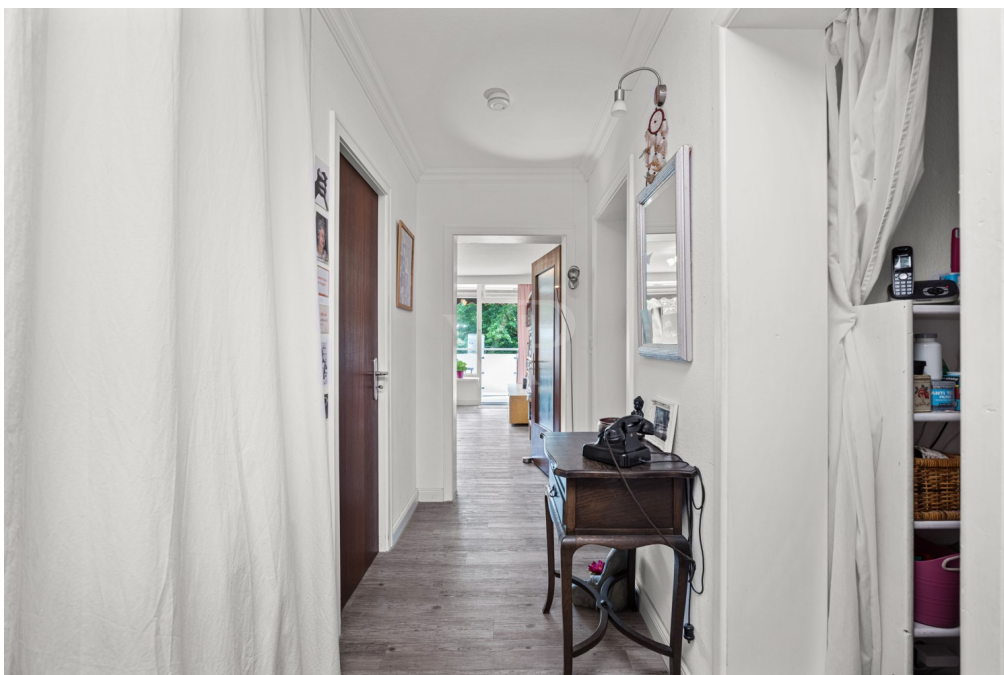
CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



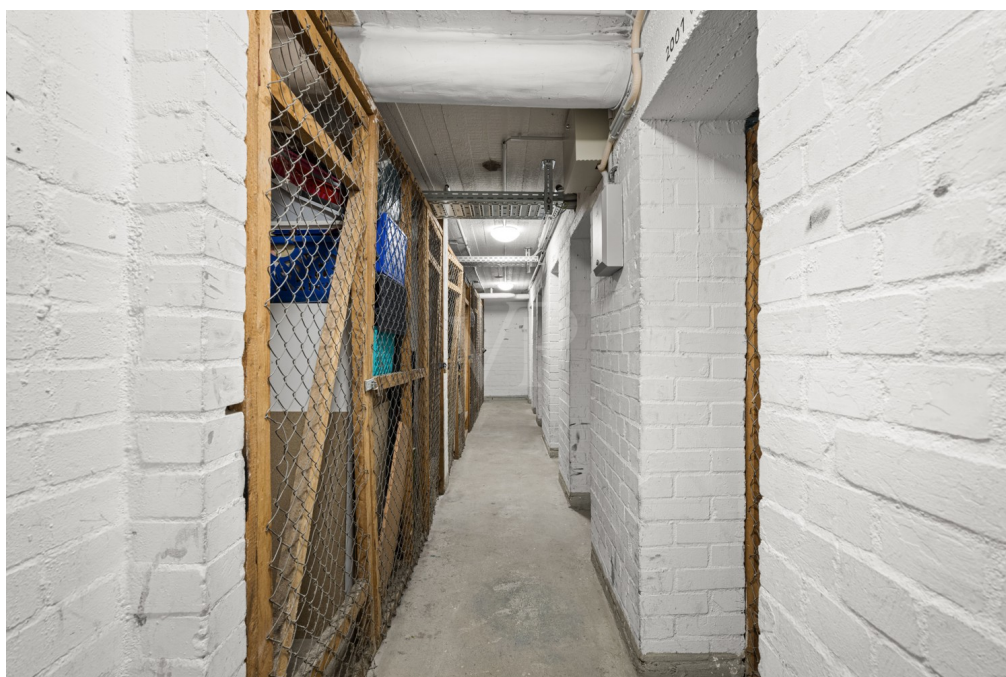
CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



Shop Hamburg / Sachsenwald  
Bahnhofstrasse 2a  
21465 Reinbek  
T: 040 - 89 72 542 0  
[hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

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

CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## La proprietà

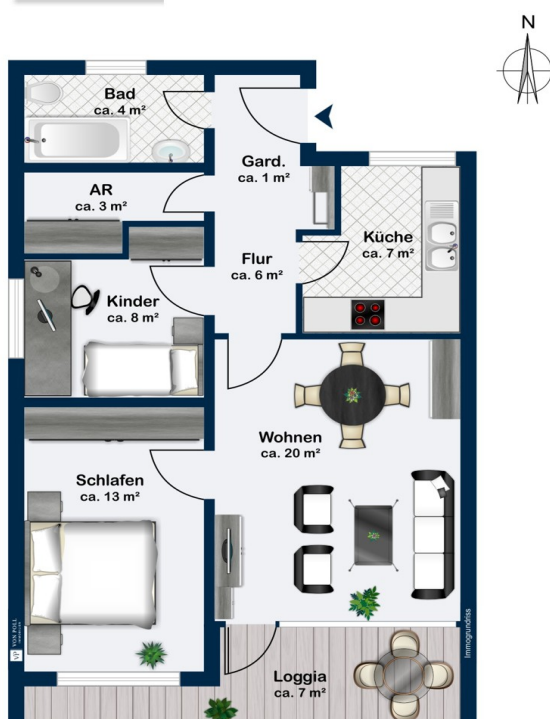


**Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?**  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek**

## Una prima impressione

In einer beliebten und ruhigen Wohngegend von Reinbek befindet sich diese gemütliche 2,5 Zimmer Erdgeschosswohnung mit einer sehr funktionalen Raumaufteilung, welche im Oktober 2025 frei übergeben werden kann.

Sie gelangen über einen Laubengang zu Ihrer neuen Wohnung. Da es sich um die letzte Einheit der Reihe handelt, haben sie nur einen direkten Nachbarn. Ein zentraler Flur führt ins helle Wohnzimmer. Mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und einen Essbereich ist dieser Raum der zentrale Punkt der Wohnung. Die Loggia mit Markise und die vollflächigen Fensterelemente geben diesem Raum Helligkeit und eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Neben dem Wohnzimmer befindet sich das Schlafzimmer, hier gibt es genügend Raum für ein Doppelbett - ein Einbaukleiderschrank in weiß ist bereits vorhanden. Das zweite, kleinere Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro, je nach Bedarf und Lebenssituation.

Die Küche ist zweckmäßig gestaltet und mit allen technischen Einbauten ausgestattet. Da sie bereits älteren Datums ist, ergibt sich die Möglichkeit, eine moderne Küchenzeile nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu integrieren. Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne, es benötigt eine Auffrischung, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Weitere, kleinere Reparaturen sind ebenfalls notwendig. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das Angebot. Vor kurzem wurde in der ganzen Wohnung (außer im Bad) ein schicker Vinyboden in Holzoptik neu verlegt. Auch die Elektrik und der Bodenbelag des Balkons wurden erneuert.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (72 Einheiten), dass in der Vergangenheit stets gut instandgehalten wurde. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum. Ein fester Stellplatz vor dem Haus ist im Preis inkludiert. In der Straße gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten, sodass auch der Besuch immer einen Parkplatz findet.

Besondere Erwähnung verdient das Umfeld der Immobilie: Es ist geprägt von viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, eine Grundschule und Kindergärten befinden sich nur ein paar Schritte entfernt. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in kurzer Zeit gut erreichbar.

Durch die durchdachte Aufteilung und die zentrale Lage ist die Wohnung sowohl für

Singles, Paare als auch besonders gut für ältere Menschen geeignet. Oder einfach als Kapitalanlage...! Alles ist möglich!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der freundlichen und hellen Wohnung zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für Fragen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren.

**CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek**

## Tutto sulla posizione

Die beliebte Sachsenwaldgemeinde Reinbek liegt im Grünen am Hamburger Stadtrand: Gut für kurze Wege und lange Spaziergänge.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich fast direkt "hinterm Haus". In der näheren Umgebung finden Sie Ärzte, Restaurants und zahlreiche Sportmöglichkeiten, Golfplätze und einen idyllisch gelegenen Reitstall. Das Reinbeker Schloss bietet ein breites kulturelles Programm für Alt und Jung.

Sämtliche Schulformen und eine Kita sind quasi um die „Ecke“. Die angrenzenden Gemeinden Wentorf, Wohltorf und Hamburg-Bergedorf mit seinem großen Einkaufszentrum und der historischen Einkaufsstraße am Schloßpark sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist über die A 24 Anschlussstelle Reinbek sowie mit der S-Bahn von Reinbek aus in ca. 25 Minuten zu erreichen. Der Bus zum S-Bahnhof Reinbek pendelt im 10-Minutentakt. Lübeck und die Ostsee sind nur ca. 30 Autominuten entfernt.

**CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25028459 - 21465 Reinbek**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

**Tel.:** +49 40 - 89 72 542 0

**E-Mail:** [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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