

Wohnen in Sackgassenlage: „Familienfreundliches Einfamilienhaus mit viel Potential“

21465 Reinbek, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-234210155



Wohnfläche ca.: **99 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **425.000 EUR**



Wohnen in Sackgassenlage: „Familienfreundliches Einfamilienhaus mit viel Potential“

Objekt ID	MM-234210155
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21465 Reinbek
Wohnfläche ca.	99 m ²
Grundstück ca.	509 m ²
Nutzfläche ca.	39 m ²
Zimmer	5
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1983
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Garage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,125 % inkl. USt.
Kaufpreis	425.000 EUR



Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit viel Potential in familienfreundlicher Lage von Reinbek, das im Jahre 1983 in massiver Bauweise errichtet wurde. Von außen präsentiert sich die Immobilie mit einer weiß gestrichenen Klinkerfassade, dreifach-isolierverglasten Holzfenstern und anthrazitfarbenen Dachpfannen auf dem Satteldach.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 99 m² zzgl. 39 m² Nutzfläche im Dachgeschoss, welches zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, verteilen sich fünf Zimmer auf zwei Ebenen. Im Dachgeschoss befindet sich zudem ein zweites Bad, welches noch fertiggestellt werden muss. Hier können die neuen Eigentümer ihre eigene Vorstellungen und Bedürfnisse umsetzen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung und die Warmwasserversorgung über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Grundsätzlich lässt sich der Zustand der Immobilie als gepflegt bezeichnen, jedoch gibt es vor allem im Obergeschoss teilweise Sanierungsbedarf. Mit überschaubarem Aufwand, für handwerklich Geschickte auch in Eigenleistung, kann diese Immobilie schon bald wieder in neuem Glanz erstrahlen.

Auf dem Grundstück steht Ihnen außerdem eine Garage mit weiterem Stellplatz im Bereich davor zur Verfügung.

Ausstattung

Über den seitlichen Hauseingang gelangen Sie mit Betreten des Hauses in eine einladende Diele, die sich als Herzstück des Hauses auch sehr gut als Essdiele eignet.

Im gesamten Erdgeschoss ist ein pflegeleichter PVC-Bodenbelag verlegt.

Rechter Hand führt der Weg in einen Garderobenbereich, der über eine praktische Schiebetür in das Duschbad übergeht.

Das Badezimmer ist altersgerecht umgebaut und mit modernen, großformatigen Wand- und Bodenfliesen gestaltet. Ein Fenster sorgt für sehr schöne Lichtverhältnisse und eine gute Belüftung.

Ebenfalls zur Rechten ist die Küche untergebracht, die Ihnen komplett freie Hand bei der Neugestaltung lässt.

Der durch eine Leichtbauwand mit offenem Durchgang geteilte Raum linker Hand könnte, da er zwei Eingänge hat, einfach komplett geteilt werden. Hier wären dann von zwei Kinderzimmern bis Arbeits- und Gästezimmer vieles möglich. Die Leichtbauwand könnte alternativ auch komplett entfernt werden, sodass ein großer Raum entstünde, der ebenfalls vielfältig genutzt werden könnte.

Sodann folgt das geräumige Schlafzimmer, von dem man ebenso wie vom benachbarten Wohnzimmer aus auf die großzügige West-Terrasse mit garantierter Abendsonne gelangen kann. Schließlich bildet das große Wohnzimmer den letzten Raum im Erdgeschoss. Hier gibt es genügend Platz für eine Sofalandschaft mit TV-Ecke und eine passende Sitzgruppe. Um die Gemütlichkeit perfekt zu machen, könnte ein Kaminofen an den ebenfalls vorhandenen Schornstein angeschlossen werden.

Über eine offene Holztreppe mit Metallgeländer gelangen Sie ins Obergeschoss, welches zwei große



Schlafzimmer umfasst, welche sich auch optimal als Kinderzimmer nutzen ließen. Zudem befindet sich hier ein Durchgangszimmer und ein Badezimmer zur Fertigstellung.

Die zwei Schlafzimmer verfügen über praktische Abseiten in den Schrägen, die das Platzangebot optimal ausnutzen und reichlich Stauraum bieten.

Durch die beiden Dachflächenfenster kann das Badezimmer mit wunderbaren Lichtverhältnissen punkten und darüber hinaus sind dort alle wichtigen Installationen für Ihr künftiges Traumbadezimmer vorgesehen.

Sonstiges

Das ca. 509 m² große Süd-West-Grundstück ist pflegeleicht angelegt und blickdicht bewachsen.

Direkt an das Haus grenzt eine großzügige Terrasse, die zu geselligen Stunden einlädt und einen großartigen Blick auf den kleinen Gartenteich gewährt.

Ein nützlicher Gartenunterstand bietet wettergeschützte Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Co.

Eine Garage mit weiterem Stellplatz im Bereich davor steht ebenfalls zur Verfügung.

Die angebotene Immobilie eignet sich besonders gut für Familien, die etwas Sanierungsaufwand nicht scheuen, dabei ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten und eine gute Wohnlage im großräumigen Einzugsgebiet von Hamburg mit exzellenter Infrastruktur zu schätzen wissen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.02.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	164,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Reinbek - die "Stadt im Grünen", liegt im Speckgürtel von Hamburg und bietet derzeit ca. 28.000 Einwohnern eine attraktive Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Restaurants, Supermärkten sowie Dienstleistungsbetrieben aus allen Branchen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenso vorhanden wie ein vielfältiges Angebot an Kindertageseinrichtungen.

Das Reinbeker Schloss, das Theaterforum, die Volkshochschule, ein Hallenbad und ein Natursee sowie verschiedene Vereine, Verbände und mehrere Sportstätten in der unmittelbaren Umgebung bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Mit dem St. Adolf-Stift verfügt Reinbek auch über ein modernes Krankenhaus. Der nahegelegene Sachsenwald, das größte Waldgebiet Schleswig-Holsteins, lädt zu Ausflügen ein.

Die Hamburger Innenstadt steuert man mit dem PKW über die B5 oder mit der S-Bahn in ca. 30 Fahrminuten an. Die Auffahrten zur A24 Hamburg-Berlin und zur A1 Hamburg-Lübeck sind ebenfalls schnell erreichbar.





Titelbild



Objektbild



Grundstücksbild



Hereinspaziert!



Einladende Essdiele



Saniertes Duschbad





Küche



Lichterfülltes Wohnzimmer



Arbeitszimmer



Gästezimmer



Schlaf- / Kinderzimmer



Große Terrassenflächen





Eingewachsenes Grundstück

Lassen Sie Ihre Immobilie jetzt
kostenfrei und **unverbindlich**
durch unsere Experten bewerten!

Einfach QR-Code scannen und
Online-Formular ausfüllen.



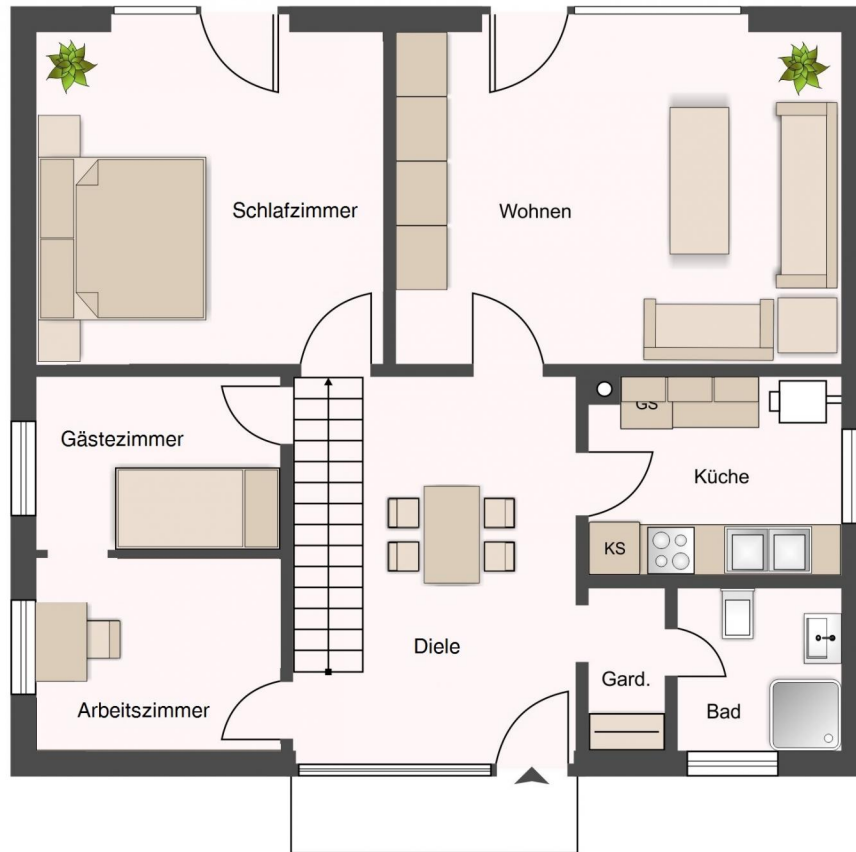
PIPPING
IMMOBILIEN

Jetzt bewerten lassen!



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Dachgeschoss

