

Auffallend schön: „Modernes Reihenmittelhaus im Zentrum von Reinbek“

21465 Reinbek, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-237210245



Wohnfläche ca.: **82 m²** - Gesamtfläche ca.: **108 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **450.000 EUR**



Auffallend schön: „Modernes Reihenmittelhaus im Zentrum von Reinbek“

Objekt ID	MM-237210245
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	21465 Reinbek
Wohnfläche ca.	82 m ²
Grundstück ca.	84 m ²
Nutzfläche ca.	27 m ²
Gesamtfläche ca.	108 m ²
Zimmer	3
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1952
Zustand	gepflegt
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,125 % inkl. USt.
Kaufpreis	450.000 EUR



Objektbeschreibung

Bei der vorliegenden Immobilie handelt es sich um ein modernes, energetisch saniertes Reihenmittelhaus mit Vollkeller, das im Jahre 1952 in massiver Bauweise errichtet und in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

Von außen präsentiert sich das Objekt mit einem orangefarbenen Anstrich auf einer Wärmedämmverbundfassade, weißen Fensterrahmen und einem modernen Satteldach.

Die Wärmeschutz-dreifach-isolierverglasten Fenster sind in Kunststoffrahmen gefasst und mit einem Insektenschutz und manuellen Außenrollläden versehen.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gaszentralheizung, die im geräumigen Vollkeller ihren Platz findet.

Auf einer Wohnfläche von ca. 82 m² verteilen sich drei unterschiedlich große Zimmer auf drei Wohnebenen. Ein zu Wohnzwecken ausgebauten Zimmer mit anliegendem Duschbad im Keller bietet weiteren Wohnraum. Der Keller ist von außen vollständig wärmedämmend.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt und zeitgemäß zu bezeichnen und auch technisch befindet sie sich in einem einwandfreien Zustand.

Zu den umfassenden Sanierungsarbeiten im Laufe der letzten Jahre zählen mitunter die Erneuerung der Leitungen, der Kellerausbau zu Wohnzwecken wie auch die neue Dacheindeckung mit einer Zwischensparren- und Aufdachdämmung, Wärmedämmverbundsystem der Außenwände u.v.m.

Ausstattung

Über einen überdachten Hauseingang gelangen Sie auf einen länglich verlaufenden Flurbereich mit Videogegensprechanlage und LED-Spots in der Decke.

Rechter Hand befindet sich ein Gäste-WC mit weißen Sanitäröbekten und einem Fenster.

Weiter geradeaus werden Sie über eine moderne Tür mit Glaselement in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich geleitet, welcher einheitlich mit einem Natursteinboden aus Granit gestaltet ist.

Zur Linken befindet sich eine halboffen integrierte Küche mit allem, was Hobbyköche brauchen. Zur Ausstattung zählt ein Ofen und eine Mikrowelle in Stehhöhe, ein Induktionsherd mit Abluft, ein Geschirrspüler sowie eine praktische Kühl- und Gefrierkombination. Die Küche ist mit hellen Fronten und einer anthrazitfarbenen Arbeitsplatte sehr modern gehalten. Ein Fenster sorgt für sehr schöne Lichtverhältnisse und eine gute Belüftung nach dem Kochen.

Das lichterfüllte Wohnzimmer erlaubt eine luftige Raumaufteilung und bildet gleichzeitig das Herzstück des Hauses. Ein dekorativer Kaminofen bildet einen großartigen Hingucker und sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Vom Wohnzimmer aus gibt es außerdem einen Zugang auf die sonnenverwöhnte, überdachte West-Terrasse und den Garten.

Über die weiß lackierte Holzterapie führt der Weg ins Obergeschoss mit einem weiteren Zimmer und einem Vollbad.



Das Zimmer eignet sich optimal als Elternschlafzimmer und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank.

Das Badezimmer ist hell gestaltet und kann mit einer Badewanne, eine bodengleiche Dusche, einem Doppelwaschtisch und einem Handtuchheizkörper punkten.

Das Obergeschoss ist ebenfalls einheitlich mit einem Natursteinboden aus Granit gestaltet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer Raum, der sich beispielsweise als Kinderzimmer anbietet, sich jedoch auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen ließe. Die vier Dachflächenfenster begünstigen die sagenhaften Lichtverhältnisse und ein heller Teppichboden sorgt für Gemütlichkeit.

Im Keller, mit einem separatem Außenzugang, sind ein Heizungsraum und ein weiterer Raum beherbergt, der nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und mit einer Fußbodenheizung versehen wurde.

Ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner sowie weißen Sanitärobjekten und einer bodengleichen Dusche macht das Raumangebot perfekt und ergibt einen idealen Bereich für Gäste. In diesem Bereich wurde ebenfalls eine Fußbodenheizung installiert.

Sonstiges

Das ca. 84 m² große Grundstück ist blickdicht bewachsen und kann mit einer überdachten Terrasse mit garantierter Abendsonne punkten.

Die Terrassenüberdachung aus Holz- und Glaselementen ist mit einem Sonnensegel versehen. Mit den richtigen Lounge-Möbeln ist das ein wunderbarer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Ein kleiner Unterstand im hinteren Gartenteil bietet genügend Unterbringungsmöglichkeiten für Kaminbrennholz, Gartengeräte und Co.

Das angebotene Reihenmittelhaus eignet sich hervorragend für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem modernen Eigenheim in einer familienfreundlichen und zentralen Lage von Reinbek sind.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	114,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



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



Einladender Eingangsbereich



Helles Gäste-WC



Gemütliches Wohnzimmer





Angrenzender Essbereich...



... offene Küche.



Geräumiges Schlafzimmer



Helles Vollbad mit sep. Dusche



Flur im Obergeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss





Flur im Kellergeschoss



Zu wohnzw. ausgeb. Kellerrr.



Modernes Duschbad



Überdachte Terrasse



Ruhige Umgebung



BENJAMIN BODE
 Immobilienkaufmann
 Verkauf & Vermietung

-  040 / 40 11 33 6 - 24
-  040 / 40 11 33 6 - 29
-  0172 / 976 43 44
-  anfrage@pipping.de

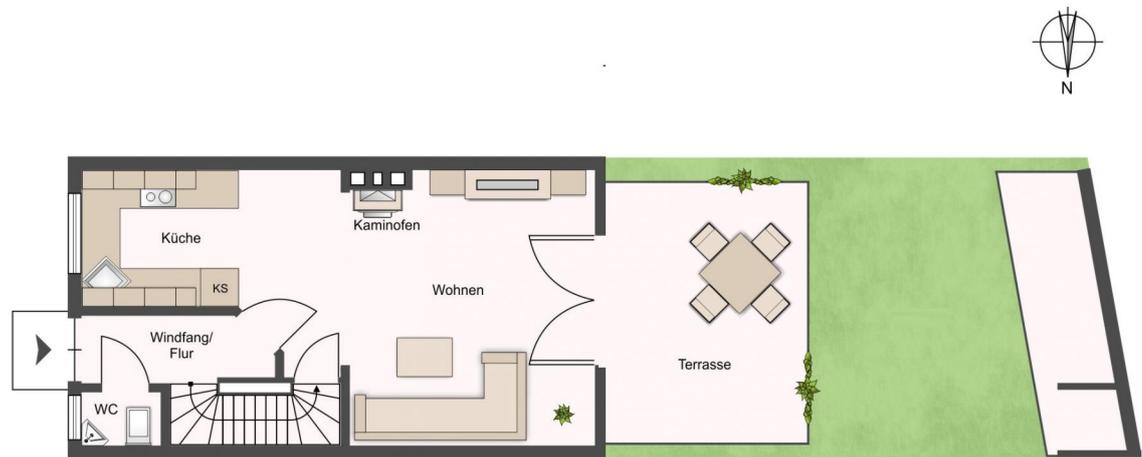
PIPPING
 IMMOBILIEN

Kontakt



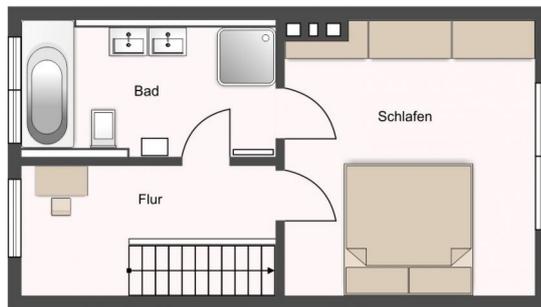
Grundriss

Erdgeschoss



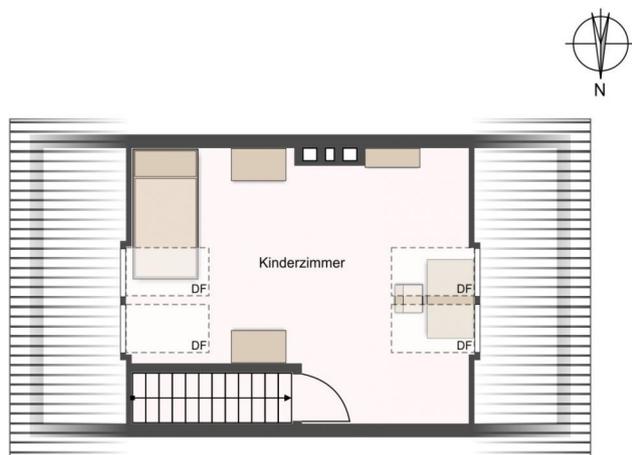
Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Dachgeschoss



Grundriss

Kellergeschoss

