

Exposé

Reihenendhaus in Reinbek

**Heute kaufen, Morgen einziehen: Neuwertiges
Endreihenhaus mit TG, Dachterrasse, Fernwärme, Keller**



Objekt-Nr. OM-272465

Reihenendhaus

Verkauf: **599.999 €**

Ansprechpartner:
Herr Topp

21465 Reinbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	162,00 m²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	113,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das moderne und mit vielen praktischen Details versehene Endreihenhaus mit Erstbezug im Juni 2018 verfügt über 4 Zimmer auf 113 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Ebenen und zusätzlich einen 34m² großen Keller. Vom Keller hat man direkten Zugang zur Tiefgarage mit 2 Stellplätzen direkt vor dem eigenen Haus. So kann man neben dem Haupteingang im EG auch über die Gemeinschaftstiefgarage der Anlage trockenen Fußes in das eigene Haus gelangen.

Im durchgehend gefliesten Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, der offene Wohn-Essbereich mit einer Küche der Marke Musterring mit hochwertigen Lackfronten. Diese wurde individuell geplant und bietet maximalen Stauraum sowie ein durchdachtes Nutzungskonzept im Alltag, mit zwei Backöfen, integrierter Mikrowelle, vollintegriertem Geschirrspüler sowie 80cm-Kochfeld. Vom angrenzenden durch drei bodentiefe Fenstertüren lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich hat man Zugang auf die überdachte 18m²-Terrasse. Diese wurde im Jahr 2019 mit einem hochwertigen pflegeleichten Aluminium-Terrassendach mit Verbundsicherheitsglas inkl. Beschattung versehen. Der kleine Garten wurde von einer Fachfirma auf Terrassenniveau angehoben, so dass sich ein kleiner pflegeleichter Garten ohne Gefälle ergibt. Durch WPC-Trennwände und die Heckenbepflanzung ist man auf der Terrasse vor neugierigen Blicken geschützt.

Im ersten Obergeschoss befinden sich 2 Zimmer und das Vollbad. Hier wird das kleinere zur Zeit als Elternschlafzimmer und das größere Zimmer als Kinderzimmer genutzt. In den Wohnräumen und im Flur liegt hochwertiger Designboden teils mit authentischer Fugenoptik. Das moderne Vollbad hat eine bodengleich-geflieste Dusche mit klappbaren Glastüren, so dass in Kombination mit den eingepassten Schränken eine ideale Raumausnutzung entsteht. Eine Badewanne und ein Handtuchhalterheizkörper sind selbstverständlich ebenfalls vorhanden.

Über die offene Treppe gelangt man dann in das helle und großzügige Studio mit Zugang zur 16m² großen, nach Süden ausgerichteten, Dachterrasse mit Blick über Reinbek. Auf beiden Terrassen sind frostsichere Wasserhähne verbaut. Die Fenster im ganzen Haus wurden sowohl mit zeitgesteuerten elektrischen Aussenrolläden sowie mit Plissees ausgestattet und sind 3-fach Isolierverglast.

Im 2,80m hohen Keller befindet sich u.a. eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken inkl. Warmwasser, sowie Platz für Trockner, zusätzlichen Gefrier- und Kühlschrank. Darüberhinaus ist durch ein individuell angepasstes Regalsystem maximaler Stauraum sowie zusätzlich ausreichend Platz fürs Hobby geschaffen worden. Ein Fenster zur Belüftung ist vorhanden. Bis zu drei Fahrräder verschwendung keinen Platz im Keller sondern stehen wettergeschützt und sofort fahrbereit in der auf Maß angepassten Fahrradbox im Erdgeschoss neben der Haupteingangtür.

Sämtliche Wohnräume und Bäder werden durch Fußbodenheizung erwärmt. Die Beheizung erfolgt über ein energieeffizientes Blockheizkraftwerk.

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und befindet sich in erster Reihe in einer verkehrsberuhigten 30er Zone (Sackgassenlage). Zur Anlage gehört auch ein Kinderspielfeld an dem Miteigentumsrecht erworben wird.

Ausstattung

- Wohnfläche 113m² + Kellernutzfläche 34 m²
- 162 m² Grundstück
- Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Hochwertige Einbauküche (2 Backöfen (Neff), Einbaumikrowelle, 80cm Induktionskochfeld, ...)
- Überdachte Terrasse (inkl. Beschattung & Licht) und Garten im Erdgeschoss
- 2 Schlafzimmer im Obergeschoss und Vollbad (Dusche + Badewanne)
- Bodengleiche Dusche mit Rainshower

- Lichtdurchflutetes Studio im Dachgeschoss mit sonniger Dachterrasse
- Keller mit Tiefgaragenzugang und Waschküche
- 2 Pkw-Einstellplätze in der TG
- Fahrradbox im EG
- elektrische Aussenrolläden + Plissees im gesamten Haus
- Fliesenboden im EG
- Exklusiver Designboden im OG und SG
- Fussbodenheizung
- Energieeffizientes Blockheizkraftwerk
- LAN-Cat7-Verkabelung mit Glasfaseranschluss + Antennenkabel
- Innenräume frisch gestrichen 01/2024.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter familienfreundlicher Wohnlage in Reinbek. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie verkehren einige Buslinien und der S-Bahnhof Reinbek ist in 5 min. mit dem Fahrrad zu erreichen. In der Hamburger Innenstadt ist man nach einer guten halben Stunde. Zu Fuß erreichen Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie verschiedene Supermärkte, Restaurants und Bäckereien. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls fussläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für erholsame und ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren bieten sich die umliegenden Felder und die Ausläufer des Sachsenwaldes mit der Bille an.

Darüberhinaus befinden sich in der näheren Umgebung auch Reit-, Golf, Tennis- und andere Sportvereine sowie ein Hallenbad und mehrere Fitnessstudios. Ein reiches Kulturangebot bieten u.a. das Reinbeker Museum, das Reinbeker Schloß und das Theaterforum.

Die Übergabe und Bezug ist sofort möglich, Immobilie ist einzugsbereit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Aussenansicht Norden_Sommer

Exposé - Galerie



Garten_EG_Sommer



Flur_EG



Wohnen Essen_EG_eingerichtet

Exposé - Galerie



Wohnen Essen_EG_leer-1



Küche_EG_ingerichtet-1

Exposé - Galerie



Küche_EG_engerichtet-2

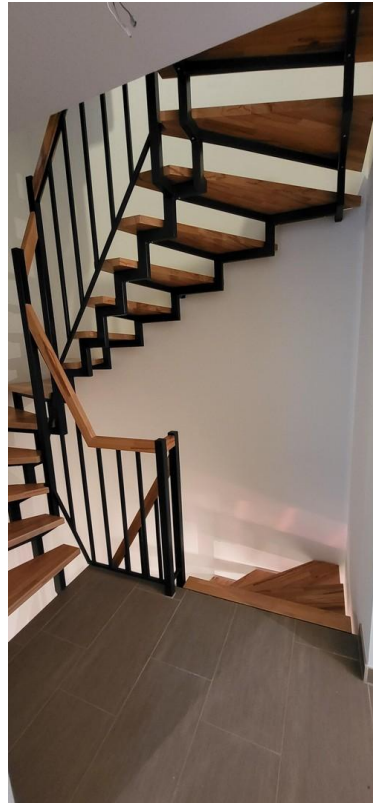


Küche_EG_leer

Exposé - Galerie



Gäste WC_EG_eingerichtet



Treppe



Zimmer_1_OG_eingerichtet

Exposé - Galerie



Zimmer_1_OG_leer-1



Zimmer_1_OG_leer-2

Exposé - Galerie



Zimmer_2_OG_eingerichtet



Zimmer_2_OG_leer-1



Vollbad1_OG

Exposé - Galerie



Vollbad2_OG



Studio_SG_eingerichtet

Exposé - Galerie



Studio_SG_leer-1

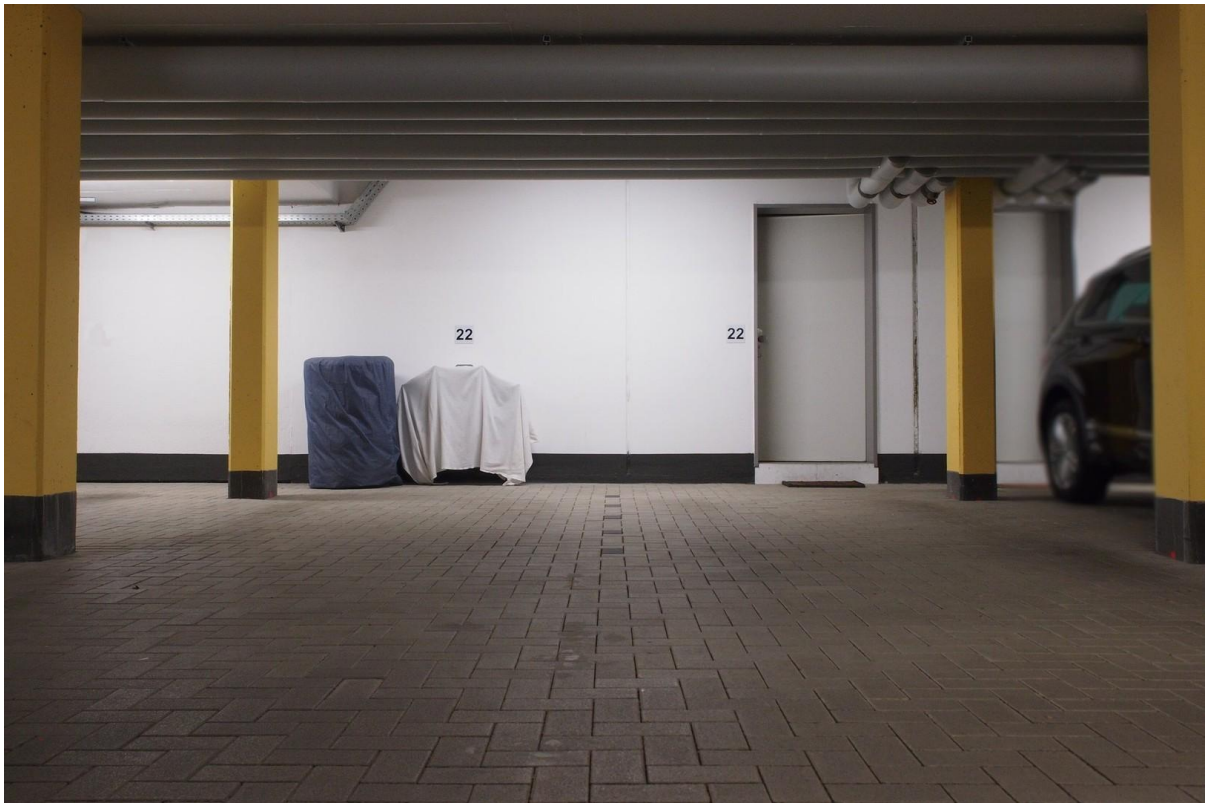


Studio_SG_leer-2

Exposé - Galerie



Dachterrasse_Sommer



Tiefgarage mit Kellerzugang

Exposé - Grundrisse

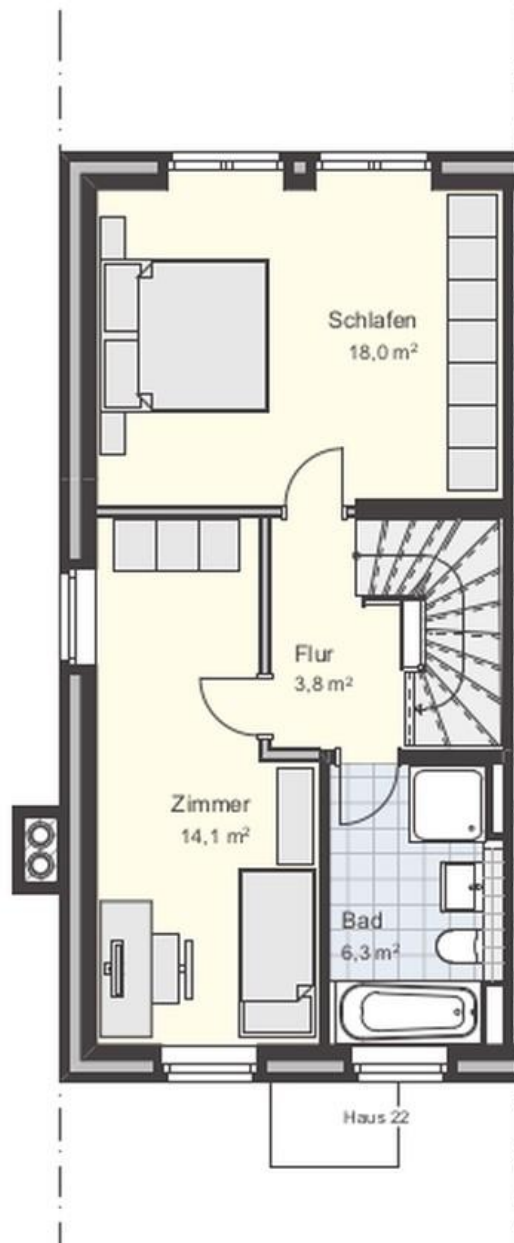


Haus 22

Erdgeschoss ca. 41,6 m²

EG mit Terrasse

Exposé - Grundrisse



Haus 22

Obergeschoss ca. 42,2 m²

OG 2 Zimmer + Vollbad

Exposé - Grundrisse



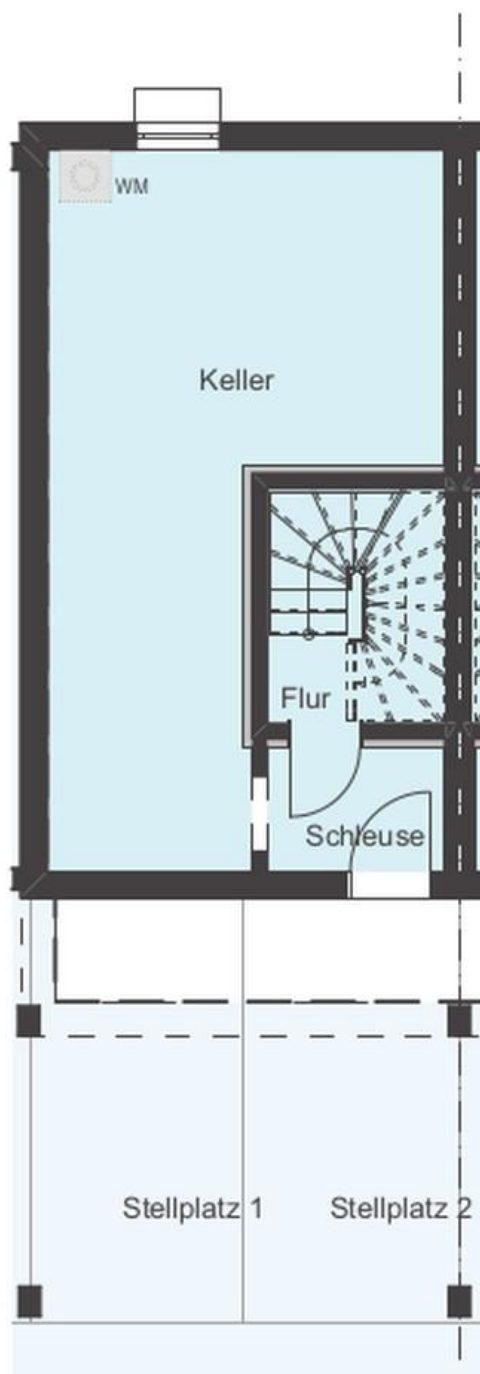
Haus 22

Staffelgeschoss ca. 25,5 m²

Dachterrasse ca. 16,0 m² $\times \frac{1}{4} = 4,0 \text{ m}^2$

SG Studio + Dachterrasse

Exposé - Grundrisse



Haus 22

Keller ca. 34,3 m²

Keller + TG Zugang