

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Reinfeld

**DHH mit 2 Wohnungen + großem Grundstück in ruhiger Lage in Reinfeld von Privat**



Objekt-Nr. OM-366427

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Freund

23858 Reinfeld  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |           |              |                |
|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1963      | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 588,00 m² | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2         | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer            | 6,00      | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 174,00 m² | Carports     | 1              |
| Nutzfläche        | 99,00 m²  | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas       | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich auf einem 558qm großen Grundstück in Reinfeld und wurde 1963 erbaut. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Seitenstraße ohne

Durchgangsverkehr. Die Bebauung im Umfeld besteht aus 1-2 Familienwohnhäusern.

Es befinden sich zwei von einander abgeschlossene Wohnungen im Haus. Man kann durch Entfernung der Wohnungstüren jedoch auch eine große Wohnfläche auf 2 Ebenen (+ DG) herstellen.

Das Haus betreten sie überdacht durch die Hauseingangstür. Geradeaus befindet sich hinter einer Wohnungstür die Erdgeschosswohnung.

Wohnung Obergeschoss: hinter der Haustür geht die Treppe nach oben ab. Im Obergeschoss gibt es erneut eine Haustür/Wohnungstür. Man betritt die Wohnung über einen Flur, von dem die einzelnen Zimmer (Wohnzimmer, Kinderzimmer bzw. Schlafzimmer 1, Vorratsraum, Küche und Bad) abgehen. Vom Wohn/Esszimmer geht eine Raumpartreppe ins ausgebaute Dachgeschoss. Die gesamte Wohnung wurde 2015 komplett saniert.

Bei dieser Sanierung wurden aller Wasserleitungen (Zulauf + Abflüsse), ein Großteil der Elektroinstallation, alle Boden + Wandbeläge, Türen, Heizkörper, Steckdosen, die Treppe ins Dachgeschoss, die Dachfenster im DG und vieles weitere mehr, erneuert. Die verwendeten Materialien waren/sind hochwertig (z.B. Rundkantentüren statt Standardtüren).

Die obere Wohnung verfügt über einen Wohnraum von 77qm + dem ausgebauten Dachgeschoss von 30qm Grundfläche. Nach DIN beträgt die Wohnfläche des DG ca. 17,58 qm<sup>2</sup>. Die Wohnung wird aktuell als Ferienwohnung genutzt, ist in einem sehr guten Zustand und kann mit gesamten Mobiliar und Einrichtung (aus 2024, Wert ca. 15.000€) ohne weitere Kosten übernommen und sofort bezogen werden. Alternativ kann man natürlich die Ferienwohnung weiterhin betreiben. Hier kann bei einem Kauf des Hauses entsprechendes Know-How vermittelt bzw. übergeben werden.

Die untere Wohnung verfügt ebenfalls über 77 qm Wohnfläche und entspricht von der Aufteilung der oberen Wohnung. Lediglich im Wohnzimmer ist zusätzlich eine Wand für ein weiteres Zimmer vorhanden. Insgesamt also drei Zimmer + Küche + Bad. Zur Wohnung gehört eine überdachte Veranda, die vom Wohnzimmer aus betreten werden kann.

Die untere Wohnung selbst ist sauber und technisch einwandfrei, müsste allerdings bei einer Selbstnutzung saniert/renoviert werden. Das Bad wurde behindertengerecht umgebaut, entspricht allerdings nicht mehr dem heutigen Stand. Aus Diskretionsgründen gibt es keine Bilder dieser Wohnung und eine Besichtigung ist erst nach einer Erstbesichtigung und weiterem Interesse des Käufers/Käuferin möglich. Diese Wohnung ist aktuell vermietet und kann mit Eigenbedarf innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben dem Heizungsraum gibt es einen Waschkeller und weitere Kellerräume (werden z.T. gerade saniert/renoviert). Der Zählerschrank wird vom Eigentümer noch vor dem Verkauf auf den aktuellen Stand gebracht und erneuert.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Anbau, in welchem sich zwei Räume befinden. Der kleinere Raum ist abschließbar und hat eine Größe von 7,9 qm. Der größere Raum mit 14,9 qm ist ebenfalls abschließbar und wird aktuell als Werkstatt genutzt. Im Spitzboden dieses Anbaus befindet sich ein großer, von außen zugänglicher Stauraum.

Anschließend an den Anbau befindet sich ein ca. 70qm großer Carport. Dieser wurde 2018 saniert (Balken + Holz teilw. erneuert, neue Bitumenbahnen + Dachrinne).

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich der schön angelegte Garten mit Sitzmöglichkeiten und einem Pavillon.

Im Garten/hinteren Bereich kann ggfs. angebaut bzw. noch ein Haus gebaut werden. Dies ergibt sich durch die Nachbarschaftsbebauung und müsste durch eine Bauanfrage geklärt werden.

## Ausstattung

2005 wurde eine Ringdrainage eingebaut

2016 wurde die Haustür (hoher Sicherheitsstandard) erneuert.

2020 wurde die Heizung durch eine neue, sehr sparsame Gas-Brennwerttherme inkl. Warmwasserbereitung erneuert.

2021 wurden im Außenbereich (Treppenabgang Keller, Carport) Putz- und Malerarbeiten durchgeführt.

2023 wurden im EG ein Fenster, die Terrassentür und das Treppenhausfenster erneuert.

(in Arbeit) = komplett neuer Zählerschrank

Ständige unterjährige Instandhaltung und Pflege

Die Nebenkostenabrechnung erfolgt über einen (guten und günstigen) externen Dienstleister. Hierzu wurden an den Heizkörpern entsprechende Geräte installiert sowie Wasserzähler u.ä. eingebaut. Somit liegen auch alle Kosten der letzten Jahre transparent und unstrittig vor. Der Mietvertrag mit dem Dienstleister müsste übernommen werden (kann natürlich mit entsprechender Kündigungsfrist auch gekündigt werden).

Alle großen Fenster sind doppeltverglaste Kunststofffenster. An allen Fenstern befinden sich Aussenrolläden. Die beiden Velux-Fenster wurden im Zuge der Sanierung des DG's erneuert und sind jetzt abdunkelbar. Im DG wurde die Möglichkeit zur Nutzung einer Klima-Anlage vorgesehen.

Die gesamte Hausfassade ist verklinkert.

Aktuell liegen im Haus 100 Mbit DSL seitens der Telekom an (welche auch ankommen und nutzbar sind!). Technisch möglich sind lt. Telekom bis zu 250 Mbit.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstrasse in einer sehr schönen Wohngegend in Reinfeld. So gut wie kein Autoverkehr (nur die Anwohner, die dort wohnen). Von hier aus ist der Bahnhof in ein paar Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Autobahnanschluss Reinfeld ist nicht weit entfernt.

Die Schule und der Kindergarten befinden sich direkt im Ort und sind problemlos zu erreichen.

Ideal für Pendler, da Bahnhof für Anbindung Hamburg oder Lübeck fußläufig erreichbar. Autobahnanschluss Reinfeld ca. 3 Minuten Fahrzeit.

Es gibt jede Art von Supermarkt und Discounter im Ort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 177,30 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



Küche OG



# Exposé - Galerie



Küche OG



Wohnzimmer OG



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Flur DG



Kinderzimmer



großer Carport



# Exposé - Galerie



Eingangstür



Blick in Garten



# Exposé - Galerie



Teil Garten



Aufgang zur oberen Wohnung