

Exposé

Reihenhaus in Reinbek

Modernisiertes Mittelreihenhaus in begehrter Lage



Objekt-Nr. OM-382093

Reihenhaus

Verkauf: **420.000 €**

21465 Reinbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	177,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Für dieses komplett modernisierte Mittelreihenhaus auf 177m² Südgrundstück entfällt die Maklerprovision

Dieses Objekt aus dem Baujahr 1969 befindet sich in begehrter und verkehrsgünstiger Lage. Es verfügt über 4 Zimmer auf 90m² über 2 Etagen und ist voll unterkellert. In den Jahren 2024/2025 wurde es aufwändig modernisiert:

- Die Elektrik wurde komplett erneuert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und entspricht den modernen hohen Sicherheitsanforderungen. Zusätzliche Außensteckdosen an der Terasse und auf dem Balkon sorgen dafür, dass der Nutzung von Balkon- und Sonnenkraftwerken nichts mehr im Wege steht.
- Zum Home-based Arbeiten verfügen alle 4 Zimmer über CAT7 Netzwerkanschlüsse.
- Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC wurden umfänglich incl. aller Sanitär-Anlagen und Fliesen erneuert.
- Sämtliche Türen im Erd- und Obergeschoss wurden erneuert.
- Eine (Bio-)Gas-Heizungsanlage wurde installiert und alle Heizkörper wurden erneuert.
- Sämtliche Räume im EG und OG sind vollständig renoviert und mit einem modernen Fußbodenbelag ausgestattet.
- Ebenfalls wurde das Dach neu gedeckt, so dass die nächsten Jahre(Jahrzehnte) voraussichtlich keine ungeplanten Reparaturen anstehen werden.

Die Landhausküche verfügt über einen neuen Herd, eine neue Geschirrspülmaschine und einen neuen Kühlschrank. In der Abseite finden Vorräte und div. Putzutensilien ihren Platz.

Vom Wohnzimmer aus geht der Blick auf die sonnige Terasse. Hier sitzt man abseits jeglicher Strassen geschützt durch Markise und bewachsene Pergola und kann den naturnahen Garten genießen.

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Eine Bushaltestelle in ca. 100m Entfernung bringt Sie wahlweise, eng getaktet, in wenigen Minuten zum Bahnhof Reinbek oder zum Bahnhof Bergedorf. Von hier aus fährt eine S-Bahn in ca. 20 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Ein eigenes Auto ist hier nicht notwendig, fände aber seinen Platz in der zugehörigen Garage. Die Autobahnen A1, A24 und A25 sind zwischen 5 und ca. 10min Fahrzeit zu erreichen.

Sowohl Grundschulen als auch weiterführende Schulen und das Einkaufszentrum mit Wochenmarkt sind in wenigen Gehminuten auf Fußwegen, abseits von Autostraßen, zu erreichen. Alle üblichen Ärzte, sowie ein Krankenhaus incl. Geburtshilfe stehen im Ort zur Verfügung. Das schöne Billethal und der Sachsenwald dienen der Naherholung. Ideal für junge Familien.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Blick auf Terrasse Markise

Exposé - Galerie



Terrasse Garten



Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Durchreiche



Zimmer 1 OG Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG

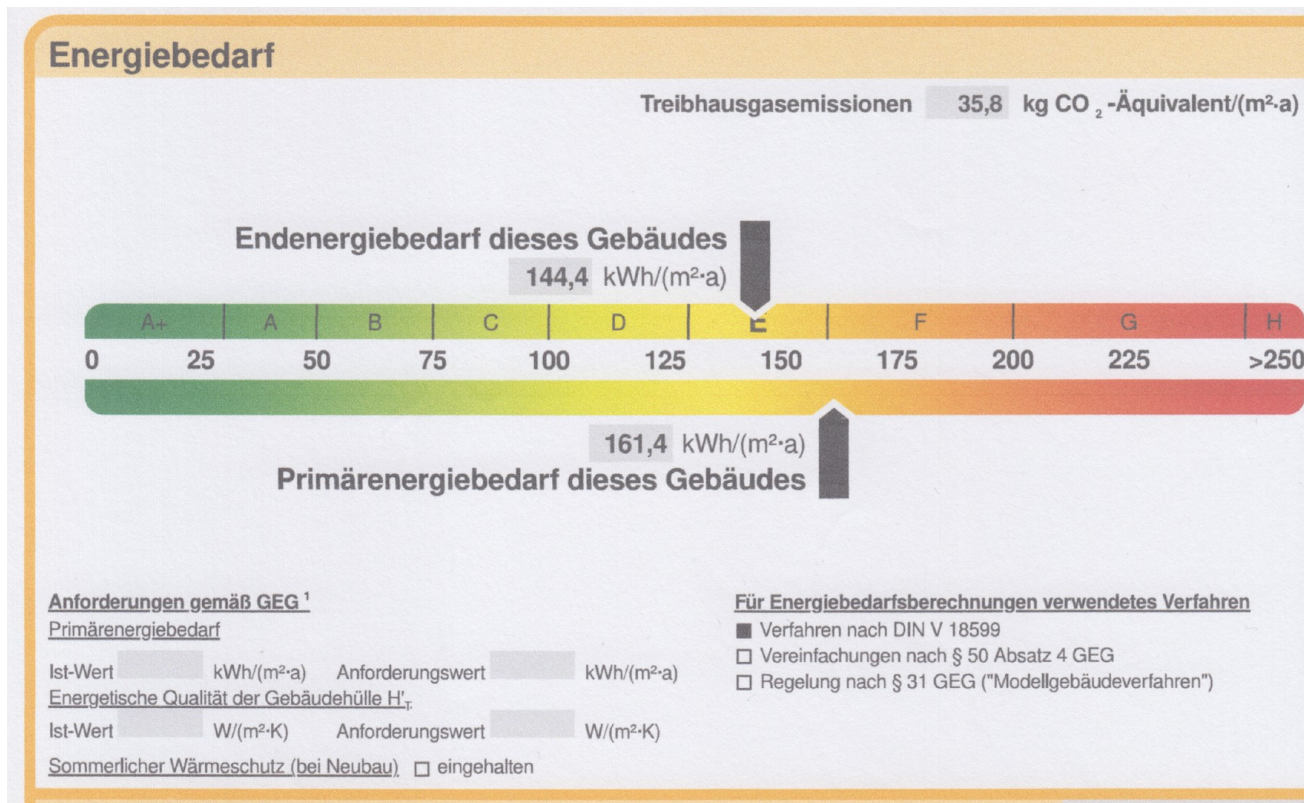


Zimmer 3 OG



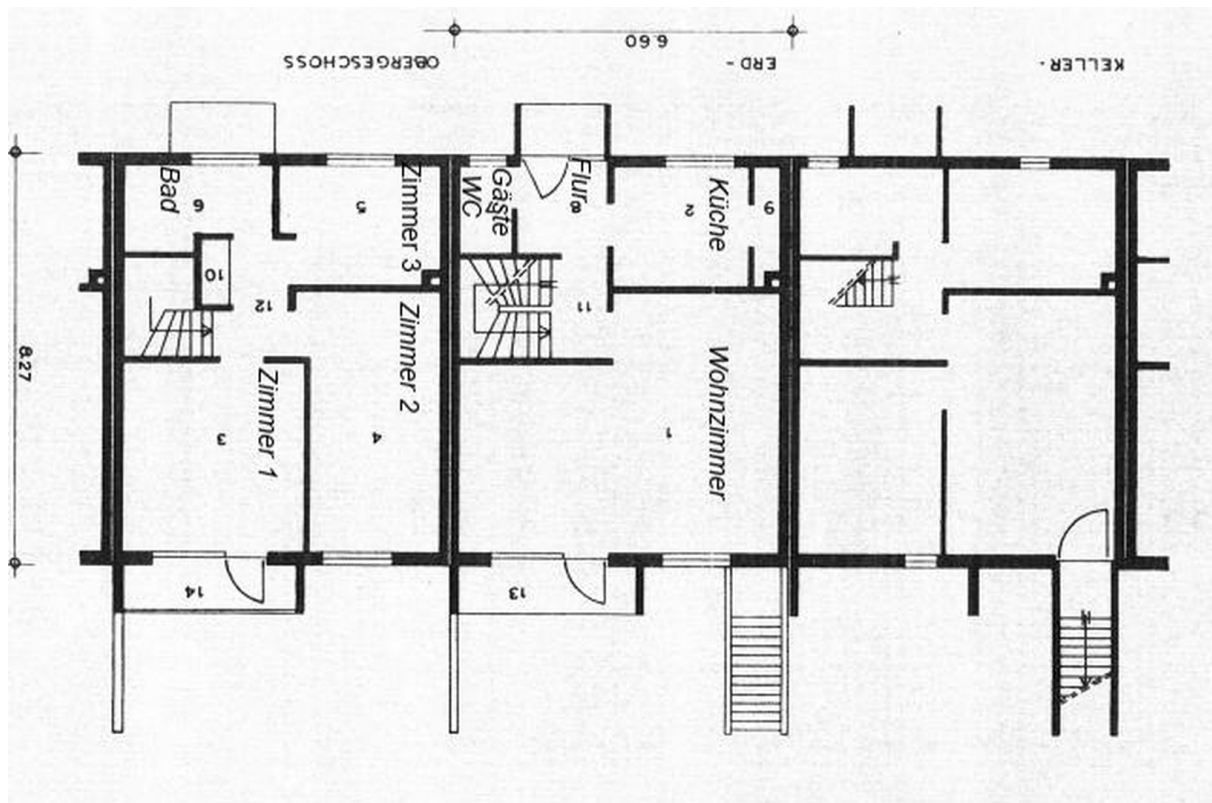
Haus-Front

Exposé - Galerie



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss