

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Reinbek

### VON PRIVAT DHH 2003 IN RUHIGER LAGE VON REINBEK-NEUSCHÖNNINGSTEDT



Objekt-Nr. OM-417916

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan Goldmann

21465 Reinbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	275,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2003 befindet sich im beliebten Reinbeker Ortsteil Neuschönningstedt. Auf einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> im Vollkeller bietet das Haus reichlich Platz für die ganze Familie. Das Grundstück umfasst ca. 275 m<sup>2</sup> und liegt ruhig am Ende einer verkehrsberuhigten Spielstraße – perfekt für Familien mit Kindern.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse, ein separates Esszimmer, eine Küche sowie ein Gäste-WC.

Die überdachte Terrasse (ca. 5 m × 3,5 m) ist beleuchtet und zusätzlich mit einer Markise zur Beschattung ausgestattet – ideal für sonnige Tage. Dank der Süd-West-Ausrichtung genießen Sie hier Sonne bis in die Abendstunden.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Schlaf- oder Kinderzimmer sowie ein großzügiges Vollbad mit Duschkabine und Badewanne.

Im ausgebauten Dachboden stehen ein weiteres Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Duschkabine zur Verfügung. Der Raum ist hell und freundlich gestaltet – mit einem Normalfenster und drei Velux-Dachfenstern in den Dachschrägen, die für viel Tageslicht sorgen.

Der Vollkeller ist komplett gefliest, beheizt und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Stauraum.

---

## Ausstattung

- Gasheizung mit Warmwasserspeicher
- Vollunterkellerung (gefließt & beheizt)
- Rolläden im Erd- und Obergeschoss
- Beleuchtete Terrassenüberdachung (5 m × 3,5 m) mit Markise zur Beschattung
- Zwei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus
- Gepflegter Garten in sonniger Süd-West-Lage
- Putzfassade mit Vollwärmeverbundsystem
- Außenmauerwerk aus Kalksandstein
- Ruhige Lage am Ende einer Spielstraße
- Dachgeschoss mit einem Normalfenster und drei Velux-Dachfenstern

## Ausstattung

Von PRIVAT:

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Reinbek-Neuschönningstedt – Familienfreundlich & sofort bezugsbereit

Objektart: Doppelhaushälfte

Baujahr: 2003

Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Keller): ca. 51 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 275 m<sup>2</sup>

Grundriss: Vollkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss & ausgebauter Dachboden

Zimmer: 5

Bäder: 2 + Gäste-WC

Heizung: Gasheizung mit Warmwasserspeicher

Stellplätze: 2 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus

Ausrichtung: Süd-West

Verkauf: von PRIVAT – keine Maklercourtage

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von PRIVAT – ohne Maklercourtage.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass vor einer Besichtigung eine bestätigte Finanzierungszusage Ihrer Bank vorliegen sollte.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich im familienfreundlichen Reinbeker Ortsteil Neuschönningstedt.

Kindergärten, Schulen, Supermärkte, Ärzte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung gelangen Sie in wenigen Minuten zu den Autobahnen A1 und A24 – ideal für Berufspendler oder einen Stadtbummel nach Hamburg, das nur rund 25 Minuten entfernt liegt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,15 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Zwei Stellplätze

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Südwest Terrasse



Südwest Terrasse

# Exposé - Galerie



Glasüberdachung



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC Erdgeschoß



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Erstes Schlafzimmer 1.OG



Erstes Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Zweites Schlafzimmer 1.OG



Drittes Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Vollbad 1.OG



Vollbad 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoß



Schlafzimmer Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Abstellkammer Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Duschbad Dachgeschoß



Duschbad Dachgeschoß



Keller

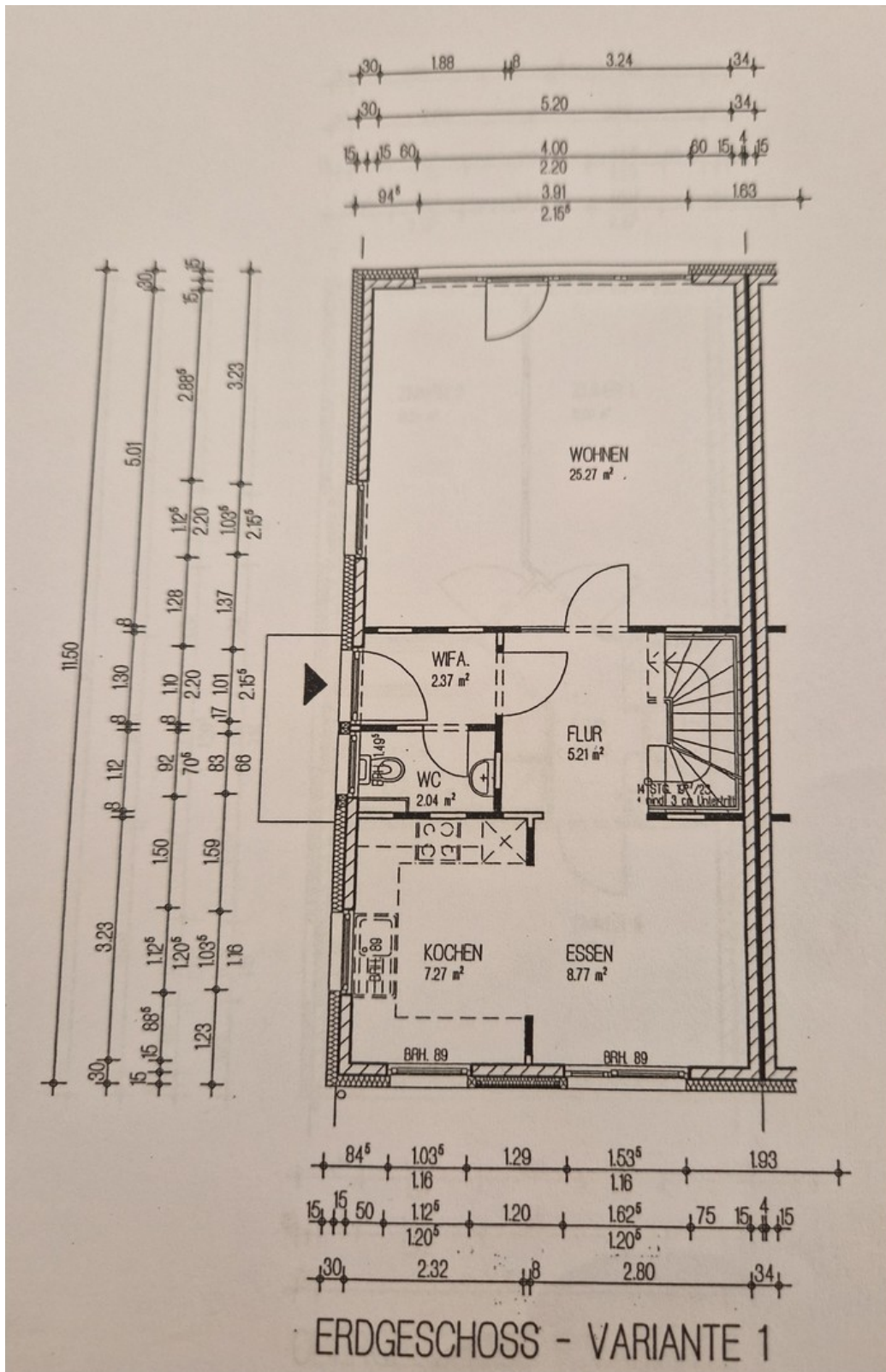
# Exposé - Galerie



Waschküche Keller

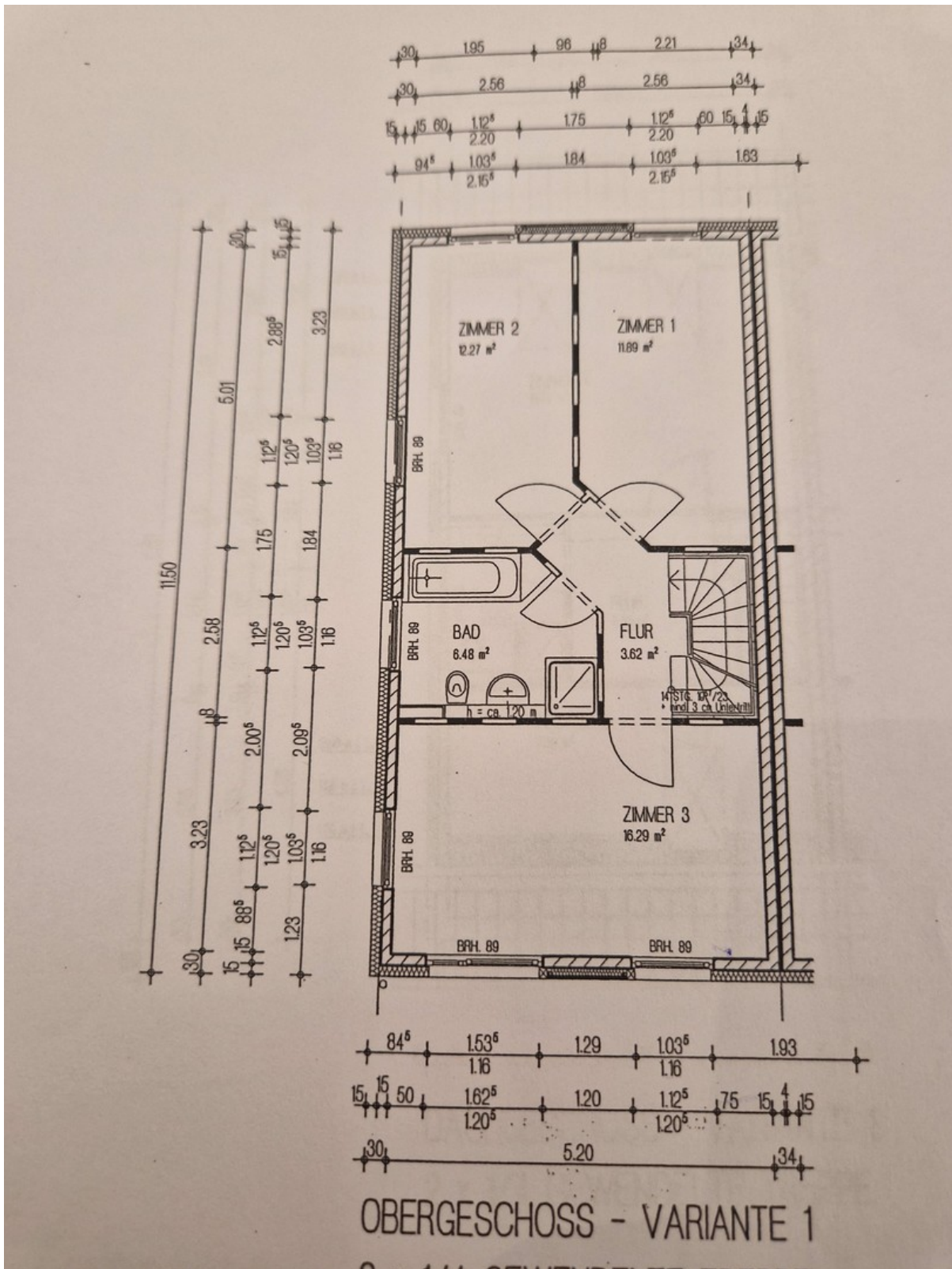


# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoß

