

# Exposé

## Reihenendhaus in Reinbek

### Neuwertiges KfW-55-Reihenendhaus mit Smart-Home & Wallbox in Reinbek



Objekt-Nr. OM-426610

**Reihenendhaus**

Verkauf: **539.000 €**

Am Stüb 9a  
21465 Reinbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihendhaus wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und liegt ruhig und angenehm von der Straße zurückgesetzt in Reinbek. Als Haus in hinterer Reihe ist es Teil eines Neubauprojekts mit vier Einheiten. Die geschützte Lage schafft Abstand zum Straßenverkehr und vermittelt bereits beim Ankommen ein Gefühl von Ruhe, Privatsphäre und Geborgenheit, dies ist ideal für Paare oder Familien, die bewusst ein entspanntes Wohnumfeld suchen.

Die Wohnfläche von rund 104 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Geschosse. Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Atmosphäre. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten nach draußen und schafft ideale Bedingungen für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Stunden oder gesellige Abende. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene funktional. Der Außenbereich ist pflegeleicht angelegt und bietet dennoch Spielraum für individuelle Gestaltung.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie ein vollwertiges Badezimmer. Die klare Trennung von Wohn- und Ruhebereichen sorgt für einen reibungslosen Alltag ohne Engpässe. Die Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Ergänzend steht ein Dachboden zur Verfügung, der sich als Arbeits- oder Hobbyraum anbietet.

Auch technisch ist das Haus auf zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen ausgelegt. Fußbodenheizung in allen Räumen, eine Gas-Brennwertheizung in Kombination mit Solarthermie und Photovoltaik sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für Komfort und Effizienz. Das Gebäude entspricht dem KfW-55-Standard und ist somit zukunftssicher aufgestellt.

Das ca. 176 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz bei überschaubarem Pflegeaufwand. Ein PKW-Außenstellplatz gehört zur Immobilie. Das Haus ist neuwertig, nicht vermietet und sofort bezugsbereit. Ein Zuhause für alle, die Ruhe, Struktur und langfristige Wohnqualität schätzen.

## Ausstattung

- Neuwertiger Zustand, bezugsfrei, nicht vermietet
- Fußbodenheizung, Eichenparkett, Einbauküche
- Gas-Brennwertheizung (2020)
- Solarthermie & Photovoltaikanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- KfW-55-Effizienzhaus
- PKW-Außenstellplatz, Wallbox
- Elektrische Rollläden, Smart-Home
- Smarte Steuerung der Fußbodenheizung und der Außenrollläden (Bosch Smart Home, erweiterungsfähig)
- Extra viele Steckdosen sowie mindestens eine Multimediadose (LAN/SAT) in den Räumen
- SAT-Anlage vorhanden
- Natursteinterrasse mit Echtglas-Überdachung sowie teilweise Echtglas-Zaunelemente
- Hochwertige Badgestaltung mit ebenerdiger Regendusche und Doppelwaschtisch aus Eiche

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohnbereich in der Stadt Reinbek, bei Hamburg. Die Lage ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und weist nur wenig Durchgangsverkehr auf. Das Haus liegt zurückgesetzt in zweiter Reihe und bietet dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet regelmäßige Verbindungen zum Bahnhof Reinbek und der U-Bahn Steinfurter Allee (U2). Von dort besteht Anschluss in Richtung Hamburg Hauptbahnhof. Mit dem Auto ist der Bahnhof Reinbek in rund 10–12 Minuten erreichbar. Die Hamburger Innenstadt liegt je nach Verkehrslage etwa 30 Minuten Fahrzeit entfernt. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen; der Hamburger Flughafen ist mit dem Auto in rund 35–40 Minuten erreichbar.

Das nähere Umfeld bietet eine solide Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten (5 Gehminuten) sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrtfernung. Spielplätze, Sportflächen sowie Grünbereiche liegen ebenfalls in der direkten Umgebung und ergänzen das ruhige, familienorientierte Wohnumfeld.

- Bushaltestelle: ca. 7 Minuten zu Fuß (Buslinien 736, 333, 133 verkehren in kurzen Takten Richtung U-Bahnhof Steinfurter Allee (U2))

- Bahnhof Reinbek (S-Bahn): ca. 25–30 Minuten mit dem Bus, ca. 10–12 Minuten mit dem Auto

- Hamburger Innenstadt: ca. 30 Minuten Fahrzeit mit dem Auto

- Flughafen Hamburg: ca. 35–40 Minuten Fahrzeit mit dem Auto

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

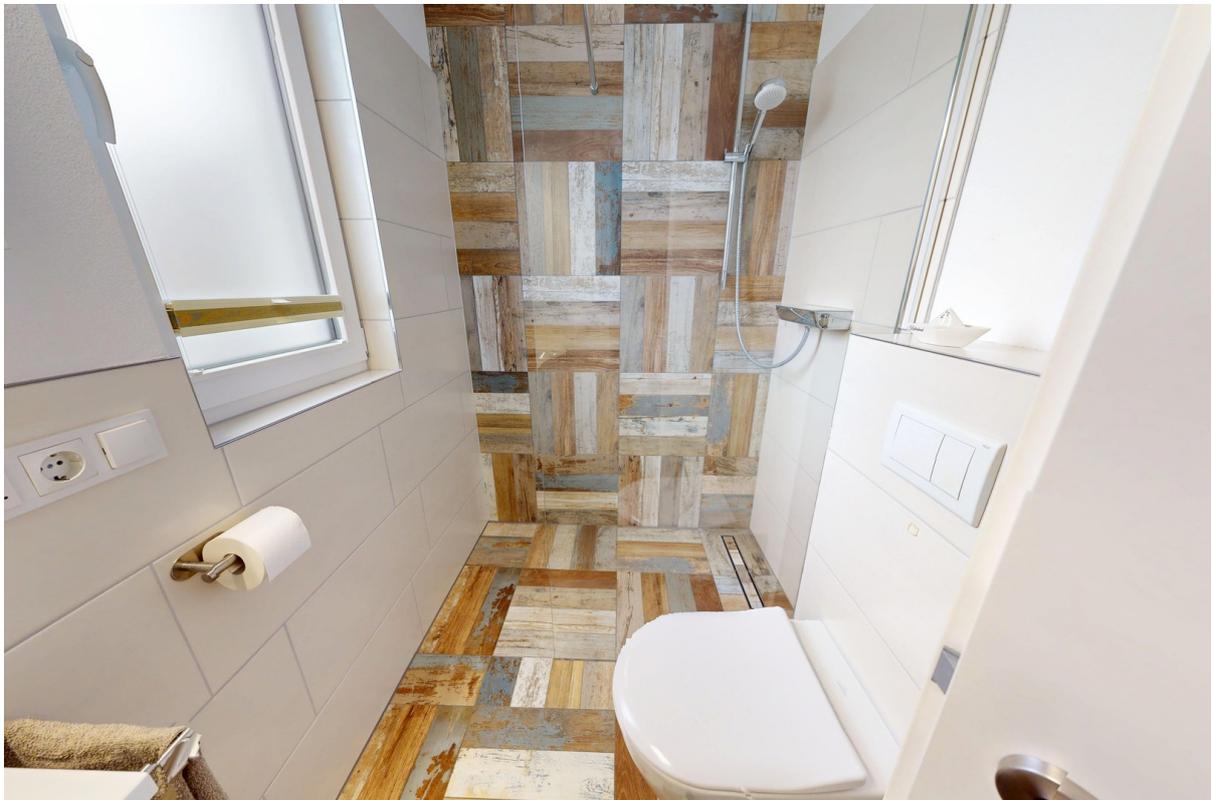


Kochfeld

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

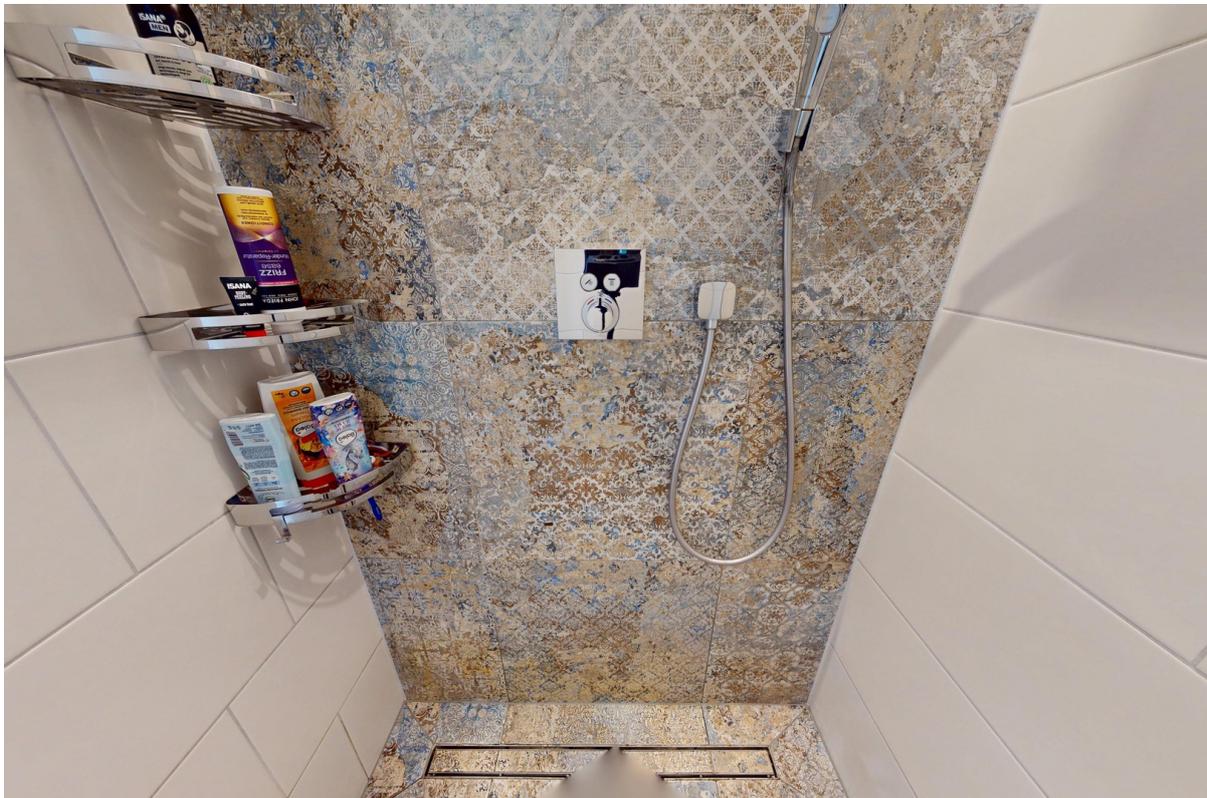


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Dachboden



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Außendarstellung

# Exposé - Galerie



Außendarstellung



Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Dachboden

