

Exposé

Einfamilienhaus in Reinbek

**Wohnen direkt am Wald | Einfamilienhaus mit viel Platz
& großem Potenzial in Reinbek**



Objekt-Nr. OM-439478

Einfamilienhaus

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:
Christiane Dinter

21465 Reinbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	519,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	104,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in direkter Waldrandlage – ruhig, sonnig & mit viel Potenzial in Reinbek-Hinschendorf

Wohnen, wo andere spazieren gehen: Dieses charmante Einfamilienhaus in direkter Waldrandlage bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und naturnahem Wohngefühl – und das bei gleichzeitig guter Anbindung an Hamburg.

Auf ca. 170 m² Wohnfläche und zusätzlich rund 104 m² Nutzfläche eröffnet sich Ihnen ein Zuhause mit viel Platz für Familie, Arbeiten oder auch mehrere Generationen. Das 519 m² große Grundstück liegt unmittelbar am Wald und ist nahezu uneinsehbar – im Sommer genießen Sie hier absolute Privatsphäre im Grünen.

Das Haus im Überblick:

- ca. 170 m² Wohnfläche
- ca. 104 m² Nutzfläche
- 519 m² sonniges Grundstück direkt am Wald
- Baujahr 1975
- großes Carport
- Terrasse in Süd-/West-Ausrichtung

Erdgeschoss:

Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten – inklusive herrlichem Waldblick. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche mit Terrassenzugang, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein modernes Bad mit barrierefreier Dusche sowie ein Gäste-WC. Alle Zimmer verfügen über Tageslichtfenster.

Obergeschoss & Spitzboden:

Das Obergeschoss wurde 2018 saniert (inkl. Dach) und bietet mehrere Zimmer, ein Bad, eine Küche sowie einen großen Balkon. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal als separate Wohneinheit, für Gäste oder als Homeoffice-Bereich.

Der ausgebaute Spitzboden schafft zusätzliche, flexibel nutzbare Fläche.

Keller:

Das Haus ist voll unterkellert.

Auch dort hat jeder Raum oberirdisch liegende Tageslichtfenster.

Hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Hobbyraum bis hin zu weiterem Ausbaupotenzial.

Lage:

Das Haus befindet sich im beliebten Reinbeker Stadtteil Hinschendorf – in direkter Waldrandlage und gleichzeitig gut angebunden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Edeka, Budni, Apotheke)
- Grundschule und weiterführende Schulen
- Ärzte und das Krankenhaus St. Adolf-Stift

- S-Bahnhof Reinbek mit Anbindung nach Hamburg

Hier wohnen Sie ruhig im Grünen – und sind dennoch schnell in der Stadt.

Besonderheiten & Potenzial:

Für das Haus liegt ein Energieberatungsbericht aus 2024 vor, der konkrete Maßnahmen zur energetischen Optimierung aufzeigt. Damit besteht eine klare Grundlage, das Haus zukunftssicher und nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Fazit:

Ein Haus mit besonderer Lage, viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

Da unsere Mutter zu uns zieht, möchten wir dieses Haus in gute Hände übergeben und wünschen uns, dass es einer neuen Familie ebenso viel Freude schenkt.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Lage

Wohnen vor den Toren der Großstadt:

das Haus steht in weniger als 1 km Luftlinie zur Stadtgrenze Hamburg

in unmittelbarer Nähe:

Einkaufszentrum (Aldi, Edeka, Budni, Apotheke, ...)

Grundschule

weiterführende Schulen

div. Ärzte

S-Bahnhof Reinbek

Krankenhaus St. Adolfstift

Reinbek ist eine charmante Stadt im Kreis Stormarn, südöstlich von Hamburg gelegen. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten aus. Zahlreiche Grünflächen und die Nähe zur Natur laden zu Freizeitaktivitäten ein. Die Anbindung an Hamburg ist durch öffentliche Verkehrsmittel und die gute Straßenanbindung gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Nord-Ost



Süd-Ost



Süd-West



Nord-West

Außenansichten

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wald



Garten und Waldblick

Exposé - Galerie



Carport und Garten



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



kleines Zimmer EG



kleines Zimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Treppe OG



Eingangsbereich



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

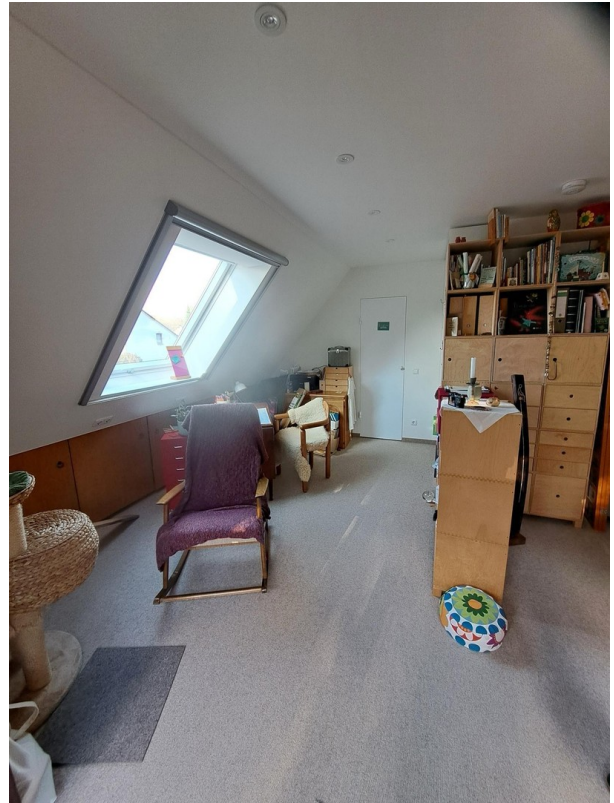


Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Balkon OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Raumspartreppe Spitzboden



Raumspartreppe Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden



Schlafzimmer Spitzboden

Exposé - Galerie



Zimmer Spitzboden



Carport



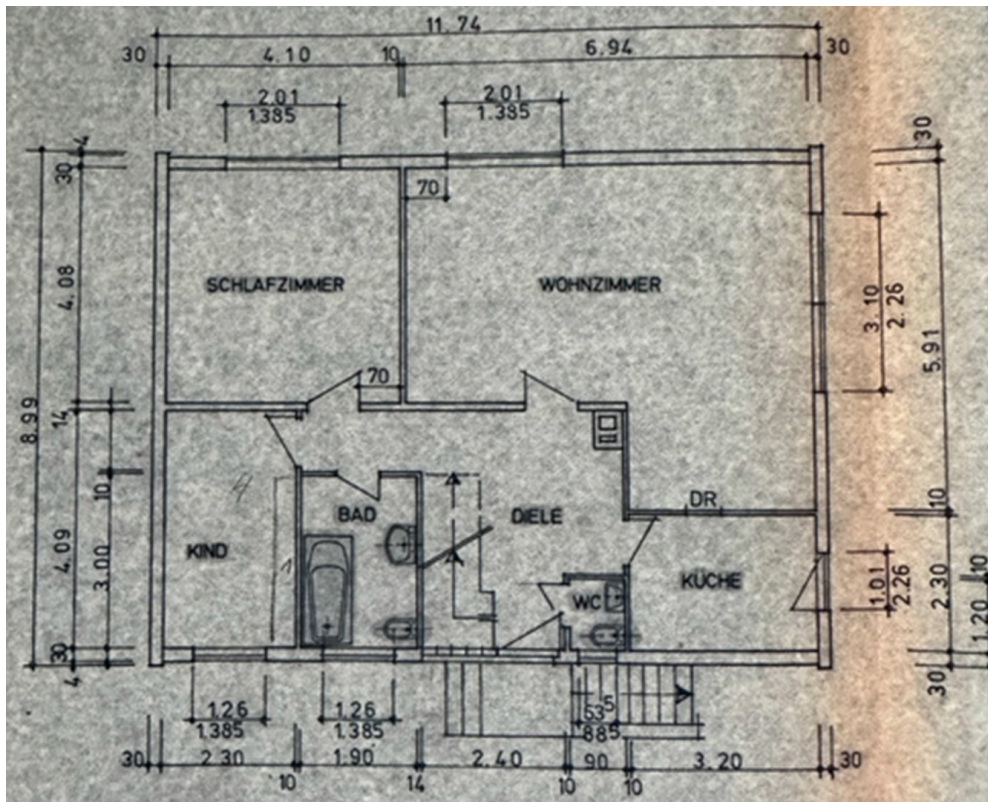
Carport

Exposé - Galerie

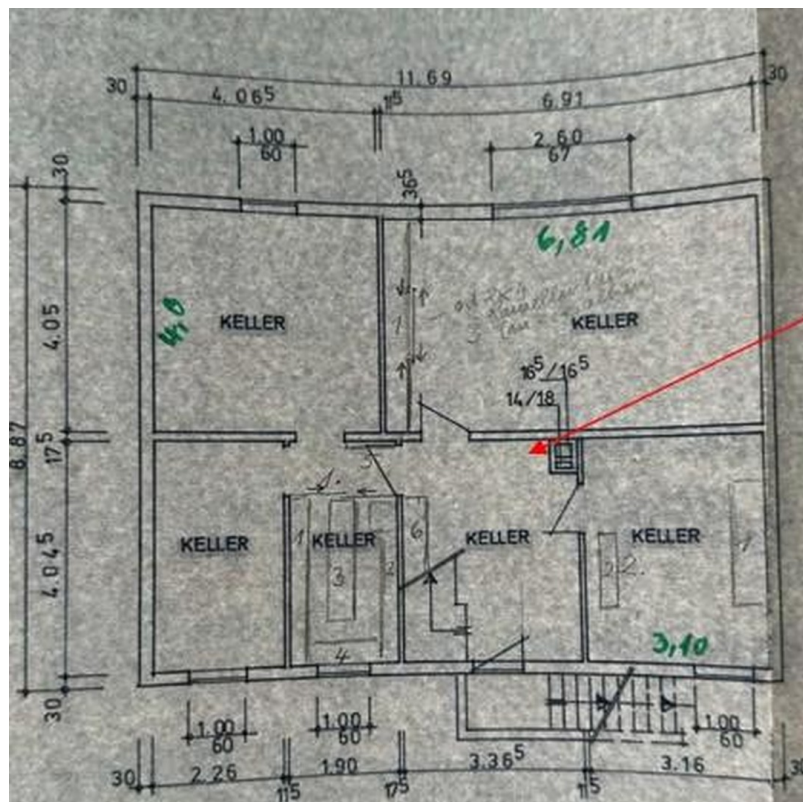


Heller Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Keller