

Exposé

Maisonette in Reinbek

Lichtdurchflutete 4 Zimmer Maisonettewohnung mit großer Loggia in Reinbek



Objekt-Nr. OM-443997

Maisonette

Verkauf: **529.500 €**

21465 Reinbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	11,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	372 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier haben Sie ihr neues Zuhause gefunden – eine moderne lichtdurchflutete großzügige Maisonettewohnung wartet auf Sie!

Diese besondere Wohnung liegt im 2 Stock einer kleinen Wohnanlage aus dem Jahr 2002 mit 18 Wohneinheiten, die allesamt selbstgenutzt sind.

Die Außenfassade wurde 2018 in modernen Grautönen gestrichen, dazu passend ist die anthrazitfarbene Dacheindeckung sowie weiße, isolierverglaste Kunststofffenster.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine zentrale Gas-Brennwert-Heizung.

Zu der Wohnung gehören ein Carport mit Stromanschluss (direkt vor der Tür), ein zusätzlicher Außenstellplatz sowie ein großer separater Abstellraum im Keller (ebenfalls mit Stromanschluss).

Sie betreten diese Wohnung über ein Treppenhaus, das nur mit einem Nachbarn geteilt wird, über einen kleinen Flur, der sich zum Wohnzimmer öffnet.

Der offene Wohn-Essbereich mit einer deckenhohen großen Fensterfront (über 3,70m) zur Loggia verschafft eine moderne Raumatmosphäre mit großartigen Lichtverhältnissen.

An sonnigen Tagen sorgt eine maßangefertigte stabile, elektrische Markise für Beschattung.

Dieser Bereich stellt das Herzstück der Wohnung dar.

Die Küche wurde im Jahr 2019 mit einer modernen Nolte-Küche mit abgesenktem Induktionsherd und einem freistehenden Smeg-Kühlschrank in Papyrusgrau-Glanzlack ausgestattet. Die Elektrogeräte sind von der Firma Bosch, der Backofen von Miele.

Von einem kleinen hinteren Flur aus betreten Sie das Vollbad und zwei weitere gut geschnittene Zimmer mit gemütlichen Dachschrägen. Diese können als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Aus dem hinteren Zimmer haben Sie ebenfalls Zugang zur nicht einsehbaren Loggia, die an sonnigen Tagen eine herrliche Oase der Ruhe darstellt..

Das weiß geflieste Tageslichtbad mit Fußbodenerwärmung verfügt über weiße Sanitäröbekte, eine moderne Glasduschkabine (Maßanfertigung in 2019), eine große Eckbadewanne und eine praktische Handtuchheizung. Die Badezimmerschränke nebst Waschtisch wurden auch in 2019 neu eingebaut.

Zusätzlich zum Badezimmer findet sich auf dieser Ebene, im Eingangsbereich, ein Gäste-WC mit Anschluss für die Waschmaschine.

Über eine offene Treppe (Holz-Stahl-Kombination) erreicht man die Galerie, die sich z.B. als Arbeitsplatz mit wunderschönem Weitblick nutzen lässt. Dort bietet eine sich über die gesamte Länge erstreckende Abseite viel Staufläche. In diesem Geschoss schaffen Dachschrägen eine großartige Atmosphäre für ein gemütliches Schlafzimmer oder interessantes Homeoffice, alternativ auch einen Sportraum.

Die gesamte Wohnung überzeugt durch eine stilvolle, moderne Ausstattung mit in 2019 verlegtem Vinyl-Boden (Wohnzimmer und Empore, Fliesen in Bädern, Küche und Eingangsbereich, sowie Kork und Parkett in den Zimmern).

An allen Fenstern wurden in 2019 Plissees sowie Insektenschutznetze bzw. Insektenschutzschiebetüren angebracht.

Diese architektonisch interessant geschnittene Wohnung eignet sich besonders für einen Personenkreis, der die Vorzüge einer überschaubaren Wohnanlage mit kurzen Wegen zu allen infrastrukturellen Gegebenheiten zu schätzen weiß.

Eckdaten:

Energiedaten: Verbrauchsausweis Klasse C, 81,4 kWh/(m²a)

Wohnfläche: ca. 110 m²

Nutzfläche: ca. 11 m²

Extras: Keller, Abseite, Carport, Außenstellplatz

Ausstattung

Von seiten des Schornsteinfegers liegt die Genehmigung zum Einbau eines Kaminofens vor.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer insgesamt ruhigen familienfreundlichen Nachbarschaft in einem Ortsteil von Reinbek mit perfekter Anbindung an die Hamburger Innenstadt, sowohl mit dem Auto, wie auch mit dem ÖPNV.

Fußläufig erreichen Sie ausgedehnte Waldgebiete sowie alle Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schule, Kindergarten, Ärzte etc.

Das Krankenhaus Reinbek ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

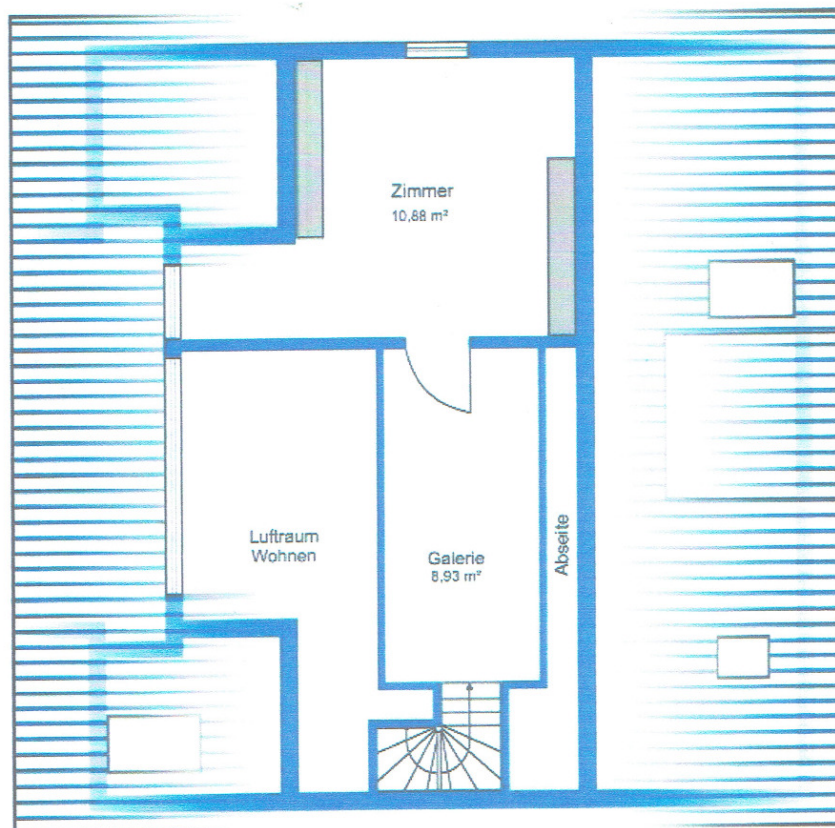


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundrisse
Obergeschoss

