

# Exposé

## Bungalow in Reinbek

### modernisierter Atrium-Bungalow courtagefrei



Objekt-Nr. OM-447673

### Bungalow

Verkauf: **729.000 €**

21465 Reinbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1981	Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der lichtdurchflutete Atrium-Bungalow von 1981 mit Süd-West-Ausrichtung am Ende einer ruhigen Sackgasse direkt am Naturschutzgebiet bietet Ihnen ein wunderschönes neues Zuhause auf ca. 133,3 qm Wohnfläche. Die S-Bahn Wohltorf ist trotzdem fußläufig erreichbar, und auch Schulen und Kindergärten sind in der Nähe.

Der Bungalow ist umfassend modernisiert und verfügt über dreifach verglaste Holzfenster, ein neu gedämmtes Dach, eine neue Gasheizung mit Solarthermie (Warmwasser durch Sonne), neue Elektrik, eine moderne Küche mit 6-Flammenherd, ein neues Vollbad und Parkettboden in allen Räumen.

Zwei Zimmer und ein Duschbad befinden sich im vorderen Bereich des Hauses. Das Herzstück ist das offene Wohnzimmer mit Kaminofen, bodentiefen Fenstern und Südterrasse. Ein weiteres Highlight ist die gemütliche Wohnküche mit Direktzugang zur Westterrasse. Ein zum Garten gelegenes Schlafzimmer mit zwei Fenstern, eine Terrassentür zum Atrium und ein Vollbad en Suite runden die stilvolle Architektur des Hauses ab.

Auf dem eingewachsenen 850 qm großem Grundstück mit schönem Baumbestand lädt außerdem eine Sauna mit Elektroofen zum Entspannen ein.

Eine Garage mit Nebenräumen und Carport wie auch ein weiterer Stellplatz für zum Beispiel einen Wohnwagen gehören ebenfalls zur Immobilie.

Bei Interesse melden Sie sich gerne, um einen Besichtigungstermin abzustimmen.

Wohnfläche 133,3m<sup>2</sup> / inklusive 17,3m<sup>2</sup> Terrassenfläche anteilig

Zimmer 4

Bäder 2

Terrassen 2

Garage 1

Carport 1

Extra Stellplatz 1

Gartensauna

Kaminofen

Schuppen mit Werkstatt

Baujahr 1981

Endenergieverbrauch 100,9 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Energieklasse D

Energieausweis gültig bis 28.04.2035

Gasheizung mit Solarthermie 2022

Fassadenanstrich 2022

Dachdämmung + Abdichtung 2018

Vollbad 2018

Sauna 2015 (Saunaofen von 2025)

Kaminofen 2014

Fenster, 3-fach verglast, Holz 2012

Parkettboden 2012

Elektrik 2012

Küche 2012

## **Ausstattung**

Kaminofen

6-Flammenherd

Gartensauna

2 Tageslichtbäder

Parkettboden in allen Räumen

großes Atrium

2 Terrassen

Holzfenster mit 3-fach-Verglasung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

Das Haus liegt direkt am Naturschutzgebiet Billetal unweit vom Sachsenwald.

Reinbek, ein beliebter Wohnort im Kreis Stormarn, bietet eine hervorragende Lebensqualität durch die Nähe zur Natur und die gute Anbindung an Hamburg. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Verkehrsanbindung ist durch öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Autobahnen gewährleistet, was Pendler schätzen. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zur Erholung ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



gemütliche Küche



Südseite

# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna

# Exposé - Galerie



Westseite



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Südterrasse



Südterrasse

# Exposé - Galerie



Atrium



gemütliche Küche

# Exposé - Galerie



gemütliche Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur / Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad 1 (Vollbad)



Bad 1 (Vollbad)

# Exposé - Galerie



Eingang

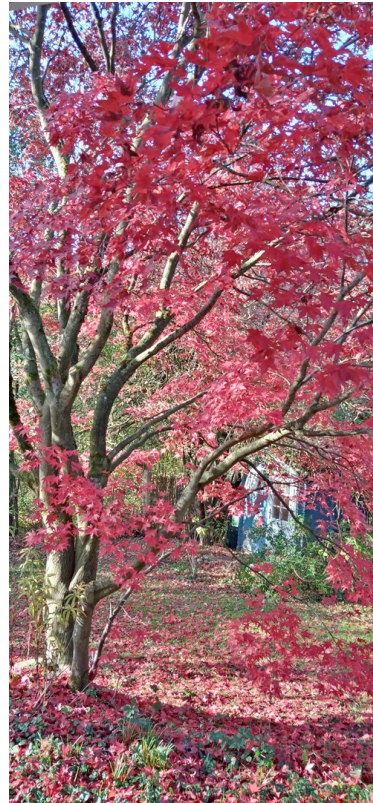


Bad 2 (Duschbad)

# Exposé - Galerie



Bad 2 (Duschbad)



Garten im Herbst



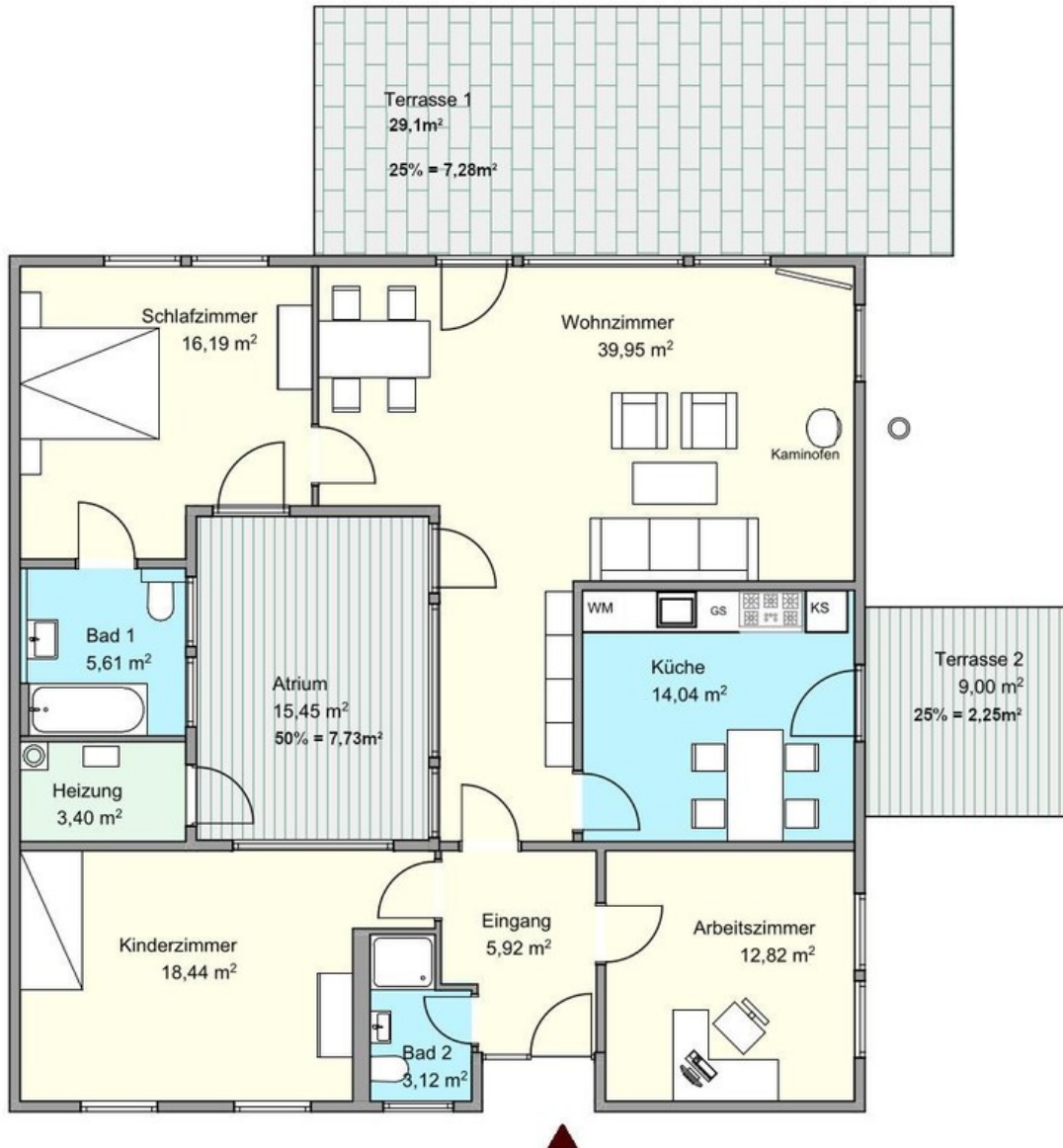
Gartenpforte

# Exposé - Galerie



hintern Haus

# Exposé - Grundrisse



Die angegebenen Maße sind ca.-Angaben und dienen ausschließlich der Orientierung. Eine Haftung für etwaige Abweichungen wird ausgeschlossen.

Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: SH-2025-005709253 3

---

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen 22,96 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

↓ Endenergieverbrauch 100,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ Primärenergieverbrauch 111,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 100,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2024	31.12.2024	Gas	1,1	11 341,0	1 670,4	9 670,6	1,24
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	13 553,0	1 670,4	11 882,6	1,17
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	11 430,0	1 670,4	9 759,6	1,15

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

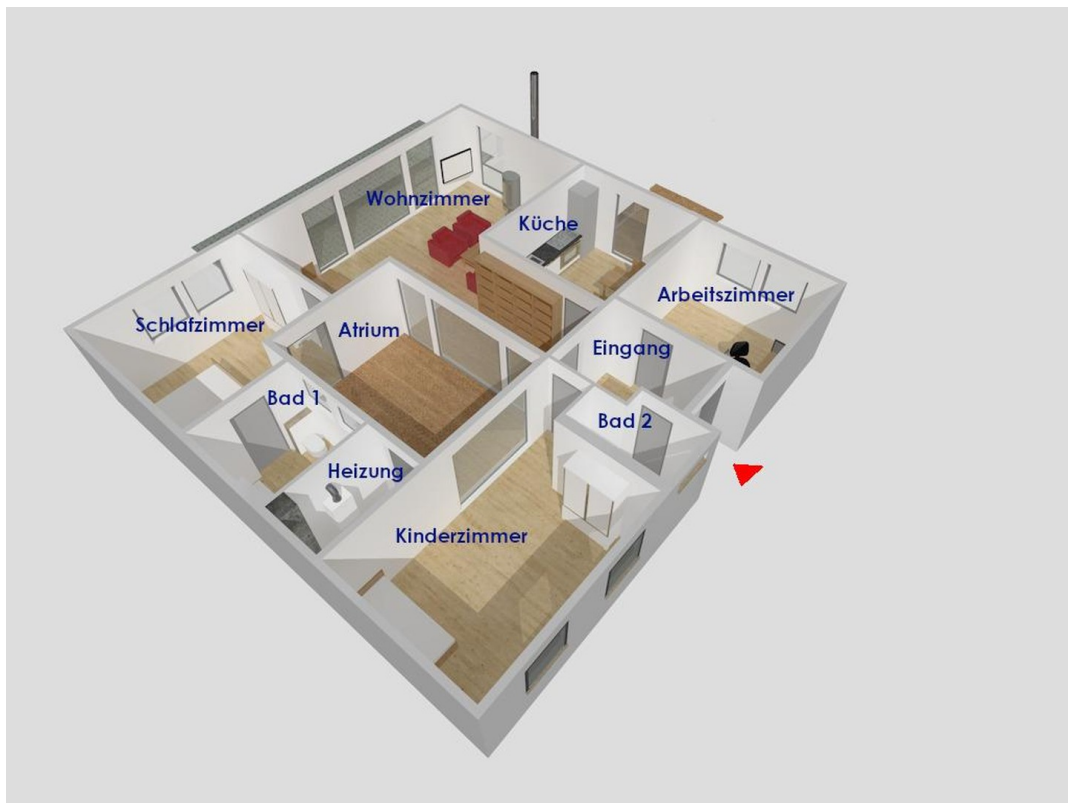
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

Energieausweis 2025

# Exposé - Grundrisse



Perspektive