

Exposé

Bungalow in Reinbek

**Wunderschöner Atrium-Bungalow, modernisiert,
courtagefrei**



Objekt-Nr. OM-447673

Bungalow

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Gerecke

21465 Reinbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1981	Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	850,00 m ²	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen! Der lichtdurchflutete Atrium-Bungalow mit ca. 135 qm Wohnfläche von 1981 liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse direkt am Billetal - Natur pur, und doch sind die S-Bahn Wohltorf, ein Kindergarten, eine Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar. Auch die Autobahnanbindung nach Hamburg, Lübeck und Schwerin (A1 und A24) ist optimal.

Der Bungalow ist umfassend modernisiert. Neben neuer Elektrik, einer modernen Küche mit 6-Flammenherd, einem neuen Tageslicht-Vollbad und Parkettboden in allen Räumen wurde auch die Energieeffizienz verbessert.

Dafür sorgen dreifach verglaste Holzfenster mit Außen-Rollläden, ein neu gedämmtes Dach, eine neue Gasheizung mit Solarthermie (Warmwasser durch Sonne) und die natürlichen Isoliereigenschaften des Holzes im Holzständerwerk.

Im vorderen Bereich des Hauses befinden sich zwei Zimmer und ein Tageslicht-Duschbad. Hier haben Kinder viel Platz oder Sie richten sich Home-Office oder einen Praxis-/Arbeitsraum ein.

Das Herzstück des Gebäudes 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 und pflegeleichtem 850 qm großem Grundstück mit schönem Baumbestand lädt außerdem eine Sauna mit Elektroofen zum Entspannen ein. Durch die Gartenpforte gelangen Sie direkt ins Naturschutzgebiet.

Eine Garage mit Nebenräumen (Werkstatt, Platz für Gartengeräte...) 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 ca. 135m² / inklusive ca. 20m² Terrassenfläche anteilig

Zimmer 4

Bäder 2

Terrassen 2

Atrium 1

Garage 1

Carport 1

Extra Stellplatz 1

Gartensauna

Kaminofen

Schuppen mit Werkstatt

Baujahr 1981

Endenergieverbrauch 100,9 kWh/(m² 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



von Südwesten

Exposé - Galerie



Westterrasse



Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Eingang



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Atrium



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Vollbad (en suite)



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Duschbad

Exposé - Galerie



Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Lage im Billetal



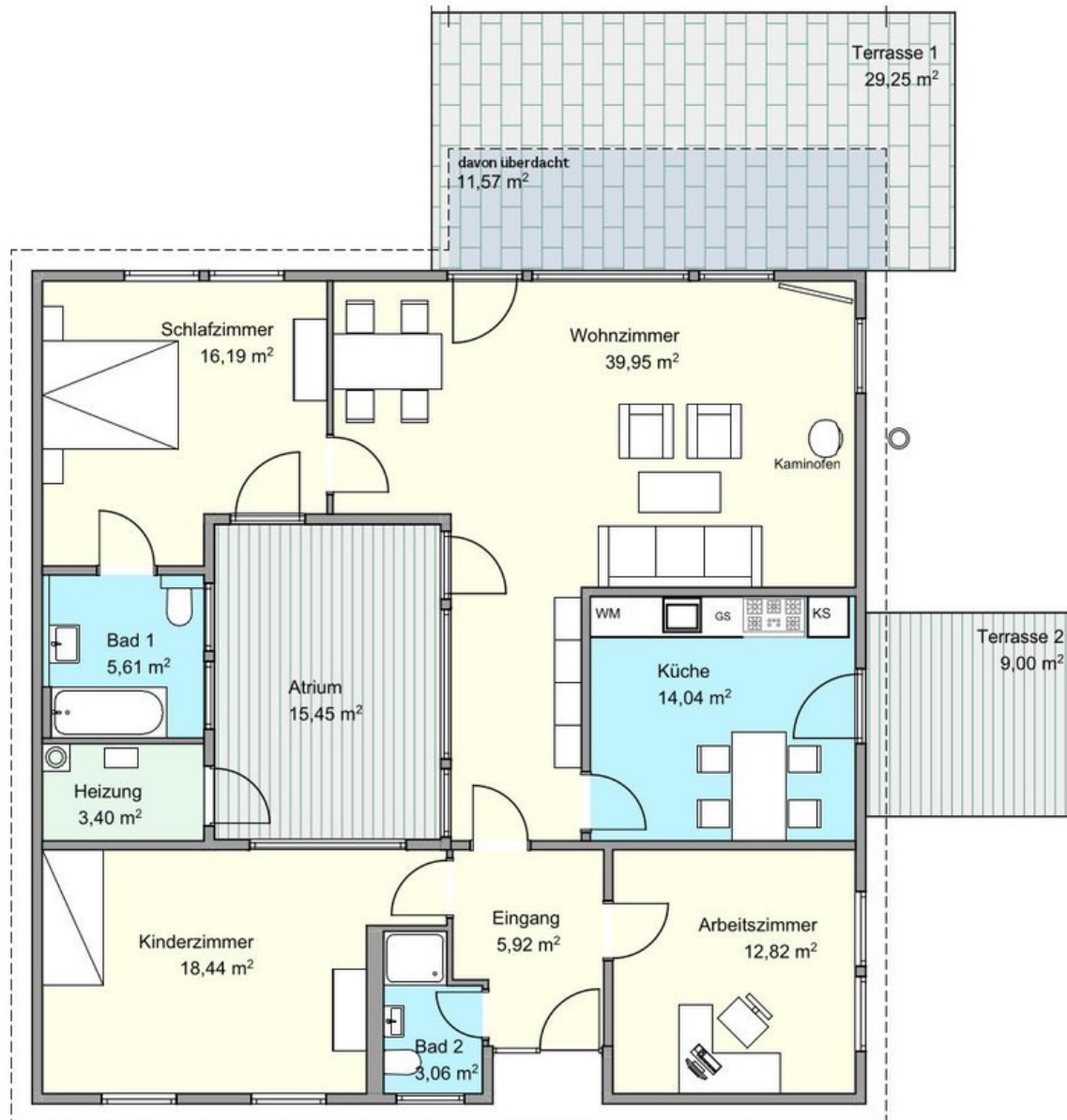
Gartenpforte

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 CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓ Endenergieverbrauch 100,9 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergieverbrauch 111,0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

100,90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	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 Endenergie³

Effizienzhaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschmitt
 Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 FH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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_n) 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.

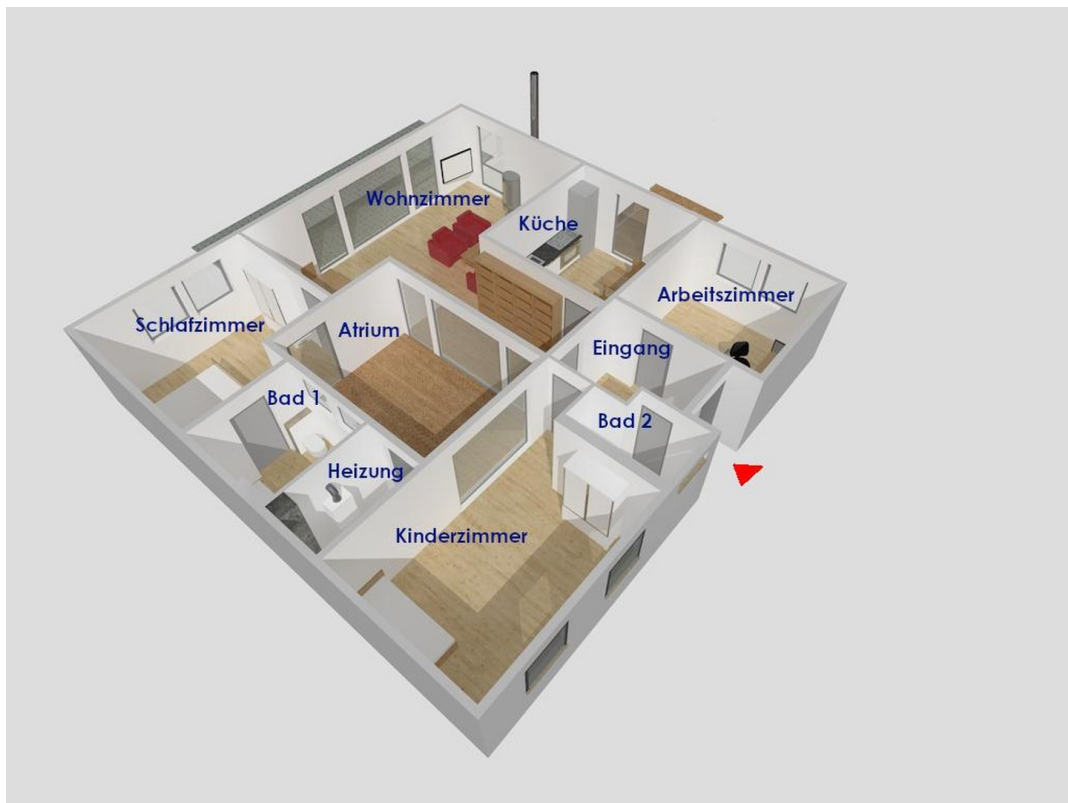
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

Energieausweis 2025

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/447673/>

Seite 17/18

Exposé - Grundrisse



Perspektive