

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Reinfeld Doppelhaushälfte, fertig zum Einzug



Objekt-Nr. OM-451502

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **348.000 €**

23858 Reinfeld  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	288,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	71,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein ruhiges Zuhause für Ihre kleine Familie, für Sie allein oder als Paar bietet diese modernisierte und gepflegte Doppelhaushälfte. Eingebettet in eine angenehme Wohnlage und mit nahem Erholungswald verbindet dieses Haus Geborgenheit mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der Vorgarten bietet Ihnen einen schönen Empfang, zwei Stellplätze für die Autos und das Gartenhaus für die Räder.

Beim Betreten empfängt Sie das Haus mit hellem Ambiente, der Flur leitet weiter in die Wohnräume. Eine moderne, warme, natürliche Atmosphäre ist durch die Sanierung von Bädern, Böden, Küche und Innentüren entstanden.

Das 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer für gemütliche Abende oder gesellige Feiern mit Familie und Freunden - hier entstehen Erinnerungen. Im Sommer lädt die überdachte große Süd-West-Terrasse zum Entspannen ein. Die helle Marken-Küche überzeugt mit viel Stauraum und aktuellen Einbaugeräten, auch Platz für eine Sitzcke und eine Kücheninsel ist auf ca. 14 m<sup>2</sup> vorhanden .

Über eine massive, mit Eschenholz belegte Treppe gelangen Sie in den privaten Rückzugsbereich des Hauses: . Ein modernisiertes Vollbad ohne Dachschrägen und drei geräumige Zimmer ( 10,12,12 m<sup>2</sup>) mit hellem Laminat bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch den wärme gedämmten Spitzboden.

Im Vollkeller liegen weitere 5 Räume: Der Hausanschluss lässt kaum Wünsche offen, auch Glasfaser liegt bereit. Neben einem Vorratsraum und einem Wäscheraum stehen Ihnen sowie zwei weitere beheizte Räume zur Verfügung, z-B. für Hobby, Fitness oder Office

Der gute Energiewert D wurde 2011 erreicht mit dem Austausch von Haustür und Fensterscheiben und einer verbesserten Dachdämmung. Die Gas- Brennwerttherme von 2005 erhielt 2022 eine neu Platine und jährliche Wartung.

Die Immobilie ist bereits renoviert und frei für neue Aufgaben.

Hat das Haus Ihr Interesse geweckt?

Grundrisse sende ich gern per email zu, alle weiteren Unterlagen liegen bereit und können bei der Besichtigung besprochen werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

23858 Reinfeld in Holstein liegt zwischen der Hansestadt Lübeck und der Hansestadt Hamburg inmitten der sanften holsteinischen Landschaft.

Die freundliche Stadt hat knapp 9.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und bietet ein vielfältiges Gemeinschaftsleben, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Dienstleister und Restaurants.

Kinder werden ausgebildet in einem der Kindergärten, danach in Grundschule und weiterführender Schule bis zum Abitur.

Das Haus befindet sich in nordöstlichem Randbereich in einer Tempo 30-Zone ohne Durchgangsverkehr.

Die Wald- oder Teichgebiete sind in max. 15 Minuten Gehminuten erreicht und laden zu entspannten Spaziergängen, Radtouren oder zum Verweilen ein.

Zum neu gestalteten Bahnhof geht es per Fahrrad oder zu Fuß, hier starten Arbeits- oder Schulwege, große Reisen oder Freizeitfahrten. Züge fahren tagsüber im halbstündigen Takt nach Lübeck oder zum Hamburger Hauptbahnhof.

Die 1 km entfernt liegende Bundesstraße B75 und die Autobahn A1 gewähren auch Autofahrern eine schnelle und optimale Anbindung in alle Richtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoß

# Exposé - Galerie



Vollbad mit Fenster, Dusche



Vollbad mit Fenster, Wanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind 1



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Kind 2

# Exposé - Galerie



Spitzboden



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse mit Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



Elektroverteilung



Heizung

# Exposé - Galerie



Vorratskeller



Waschkeller

# Exposé - Galerie



großer Kellerraum



mittlerer Kellerraum

# Exposé - Galerie



Media Verteilung