

# Exposé

## Wohnung in Reinbek

**Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon,  
Tiefgarage & Wellnessbereich in ruhiger Sackgassenlage**



Objekt-Nr. OM-452536

### Wohnung

Verkauf: **325.000 €**

Sandkamp, 14  
21465 Reinbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	380 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und kontinuierlich modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine ruhige Lage sowie zahlreiche komfortable Ausstattungsmerkmale.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Südbalkon, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung. Zusätzlich befindet sich eine weitere Abstellmöglichkeit direkt auf dem Balkon.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon in Südlage, der mit einer hochwertigen Markise ausgestattet ist und zum Entspannen einlädt.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage, ideal für Familien oder alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

## Ausstattung

- Ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer (davon 3 Schlafzimmer)
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Südbalkon mit hochwertiger Markise
- Zusätzliche Abstellkammer auf dem Balkon
- Separate Küche
- Badezimmer + Gäste-WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Rollläden in allen Schlafzimmern
- Regelmäßig renoviert und gepflegt
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftseinrichtungen: Schwimmbad & Sauna

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in Reinbek-Neuschönningstedt in ruhiger und familienfreundlicher Umgebung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Schulen und Kindergärten
- Ärzte und Apotheken
- Einkaufsmöglichkeiten

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut:

- Schnelle Verbindung zur S-Bahn Reinbek

- Gute Busverbindungen Richtung Hamburg-Billstedt,

Somit ist auch die Hamburger Innenstadt bequem erreichbar.

Der Standort verbindet ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre, kurze Wege im Alltag und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Das direkte Umfeld bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Grünanlagen, gepflegte Wohngebiete sowie Parks befinden sich in der Nähe und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Auch Familien profitieren von der Lage: Einrichtungen wie Spielplätze, Schulen und Kindertagesstätten sind bequem erreichbar.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Über nahegelegene Hauptverkehrsstraßen gelangen Sie zügig in die Hamburger Innenstadt sowie in weitere Teile Norddeutschlands. Das Stadtzentrum ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

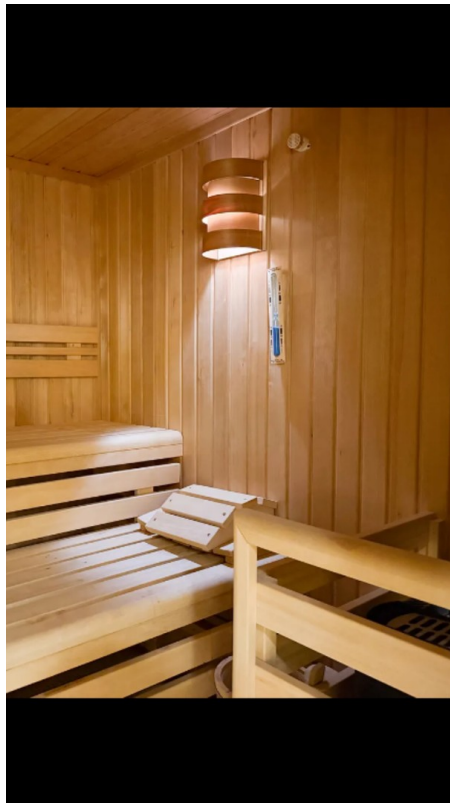


Abstellkammer

# Exposé - Galerie

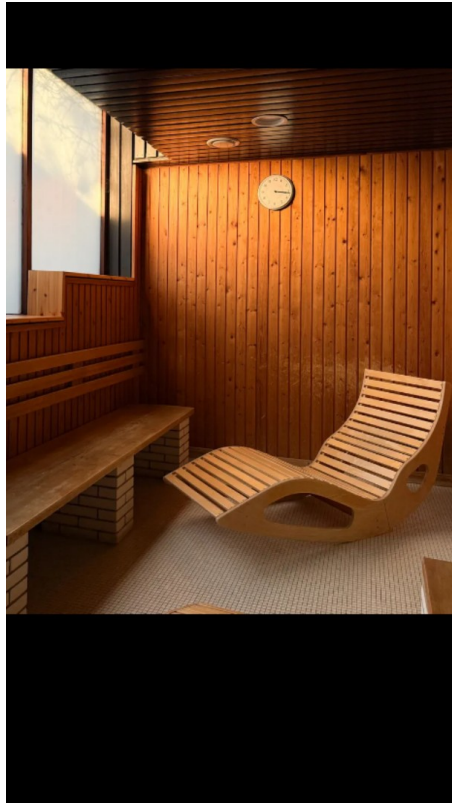


Keller



Sauna

# Exposé - Galerie

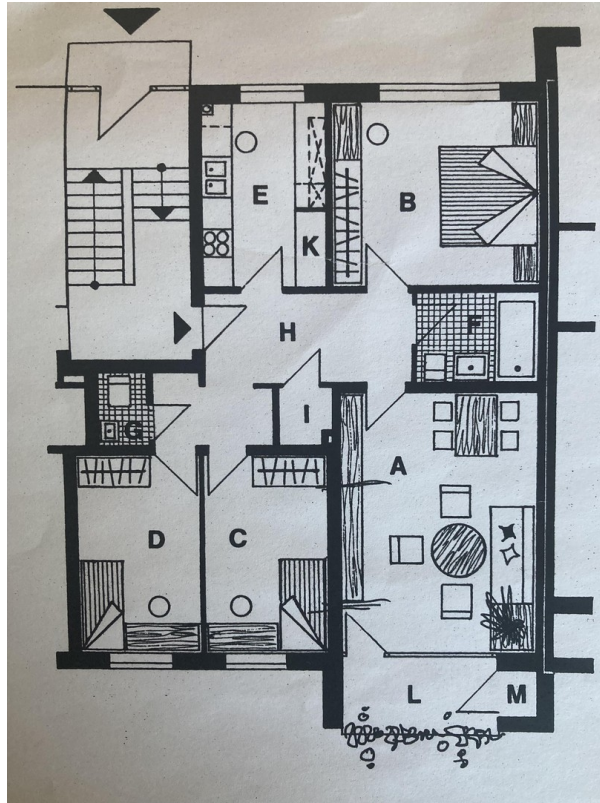


Ruheraum



Schwimmbad

# Exposé - Galerie



Tiefgarage