

Exposé

Landhaus in Reinfeld

Traumhaus für die ganze Familie mit viel Raum für Kinderlachen



Objekt-Nr. OM-458777

Landhaus

Verkauf: **525.000 €**

23858 Reinfeld
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	440,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	250,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

„Besichtigen - Entscheiden - Einziehen!“

Eingebettet in ein gewachsenes Wohnviertel mit überwiegender Einfamilienhausbebauung liegt dieses im Jahr 1988 errichtete und im Jahr 2020 komplett renovierte Landhaus mit charmanter Klinkerfassade in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße.

Das gut durchdachte Grundrisskonzept dieses lichtdurchfluteten Hauses bietet mit 7 Zimmern und 2 Bädern auf insgesamt 250 m² Wohnfläche das perfekte Zuhause für eine Familie inklusive Option für ein Home Office.

Bereits beim Betreten des Eingangsbereichs erschließt sich das Besondere dieses Anwesens:

Naturbelassenes Holz, kombiniert mit satiniertem Glas, hellem Granit und geschmackvollen Edelstahl-Elementen im Treppenhaus repräsentieren einen gehobenen, aber zugleich auch zeitlos-modernen und dezent gestalteten Wohnstil.

Eine breite Flügeltür führt ins 30 m² große Wohnzimmer.

Der von einer Glasschiebetür getrennte Essbereich gestattet den Blick in die offene Küche. Dieser ist ein großer Hauswirtschaftsraum angeschlossen - perfekt zum Lagern von Lebensmitteln.

Das Gäste-WC verfügt über eine zusätzliche Dusche.

Von tageslichthellen Eingangsbereich führt eine offene Treppe ins Obergeschoss. Dort befindet sich eine geräumige Galerie, von der drei Schlafräume und das Masterbad mit Badewanne und Dusche abzweigen.

Der Blick auf den Sichtdachstuhl vermittelt das Gefühl von Großzügigkeit, erzeugt aber zugleich ein gemütliches Wohlfühl-Wohnambiente.

Per offener Wendeltreppe gelang man in ein abgeschlossenes Dach-Apartment, das im anschließenden Nebenraum die Option für ein drittes Bad vorhält.

Das eingewachsene Grundstück mit ca. 440 m² Fläche sorgt aufgrund der uneinsehbaren Positionierung für absolute Privatheit und ist pflegeleicht angelegt.

Das massiv erbaute Gartenhaus ist geräumig genug, um darin Fahrräder, Gartengerätschaften und sonstiges Haus- und Gartenzubehör unterzubringen.

Ein Carport mit einem Außenstellplatz schafft ausreichend Platz für Auto(s) und Motorrad.

Ausstattung

„Renovierungsstau“ ist diesem Haus ein Fremdwort!

Das gesamte Haus befindet sich einem technisch und optisch einwandfreien Zustand: Hier ist ein kurzfristiger Einzug ohne Umbau- oder Verschönerungsmaßnahmen jederzeit möglich!

Ausgestattet mit Fußbodenheizung (mit funkgesteuerten Raumthermostaten) und zusätzlichen Heizkörpern (Hauptenergieträger Gas) punktet diese Immobilie vor allem mit einem zeitgemäßen Energiekonzept und seinem exzellenten Energiewert von B 54,7.

Dementsprechend belaufen sich trotz Größe des Hauses die monatlichen Unterhaltskosten (Betriebskosten incl. Heizung, Strom, Wasser + Wohngebäudeversicherung) auf nur 465 €.

Die Eigentümer haben als einstige Bauherrn großen Wert auf Qualität und eine solide Bauweise gelegt.

Fensterrolläden mit Elektrobetrieb, maßangefertigter Fliegen- und Sonnenschutz, hochwertige LED-Deckenbeleuchtung (teilweise mit Dimmfunktion und Präsenzmelder) sowie ein modernes Smart Home-Steuerungssystem sind nur einige Beispiele für das Gesamtkonzept eines zeitlos modernen Domizils a la "state of the art".

Die moderne Einbauküche (Anschaffung Herbst 2020) incl. Erneuerung der ELT-Installation und Einbau eines leistungsstarken Abluftsystems lassen das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen:

Die Granitarbeitsplatte mit LED-Einbaudownlights, hochwertige Elektrogeräte und ein Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug (Muldenlüfter) machen aus der Küche eine Kreativzone für Essenszubereitung.

Ein zusätzlicher Kaminanschluss mit eigenem Zug bietet die Möglichkeit für einen offenen Kamin im Wohnbereich.

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von Privat - direkt vom Eigentümer, d. h. ohne Maklerprovision!

Wir bitten um schriftliche Kontaktaufnahme mit Angabe Ihrer Kontaktdaten einschl. einer Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Weitere Details wie Adresse sowie entscheidungsrelevante Unterlagen erhalten Sie nach unserer telefonischen Kontaktaufnahme.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, daß wir nach einem Nachweis Ihrer Bonität (z. B. globale Finanzierungserklärung) fragen werden.

Besichtigungen sind jederzeit nach Absprache möglich!

Lage

Landidylle vor den Toren Hamburgs

Reinfeld gehört zur Metropolregion Hamburg und ist in den HVV und den Nahverkehrsbund Schleswig-Holstein angebunden.

Direkt vom Bahnhof Reinfeld erreichen Sie mit dem Regional-Express (RE8 oder RE80) der Deutschen Bahn den Hamburger Hauptbahnhof. Die Züge fahren in der Regel im 30-Minuten-Takt. Die reine Fahrzeit ohne Umsteigen beträgt lediglich zwischen 31 bis 33 Minuten.

Als Kleinstadt mit knapp 10.000 Einwohnern und als staatlich anerkannter Erholungsort im Kreis Stormann (Schleswig-Holstein) - landschaftlich äußerst reizvoll zwischen Bad Oldesloe und Lübeck gelegen - avanciert Reinfeld dank seiner Top-Infrastruktur inzwischen zur echten Wohnalternative für in Hamburg Berufstätige.

Die direkte Anbindung an die A 1 (Anschlussstelle Reinfeld) ist ideal für Pendler.

Desweiteren verfügt die Stadt Reinfeld über eine hervorragend aufgestellte Bildungslandschaft, die alle Schulabschlüsse direkt vor Ort ermöglicht. Das Schulsystem gliedert sich in eine verlässliche Grundschule sowie ein großes, modernes Schulzentrum für weiterführende und sonderpädagogische Bereiche.

Fazit:

Reinfeld zählt inzwischen zu einer beliebten Wohngegend für Familien und Hamburger, die in der Stadt arbeiten, aber am Feierabend die Idylle des Landlebens bevorzugen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

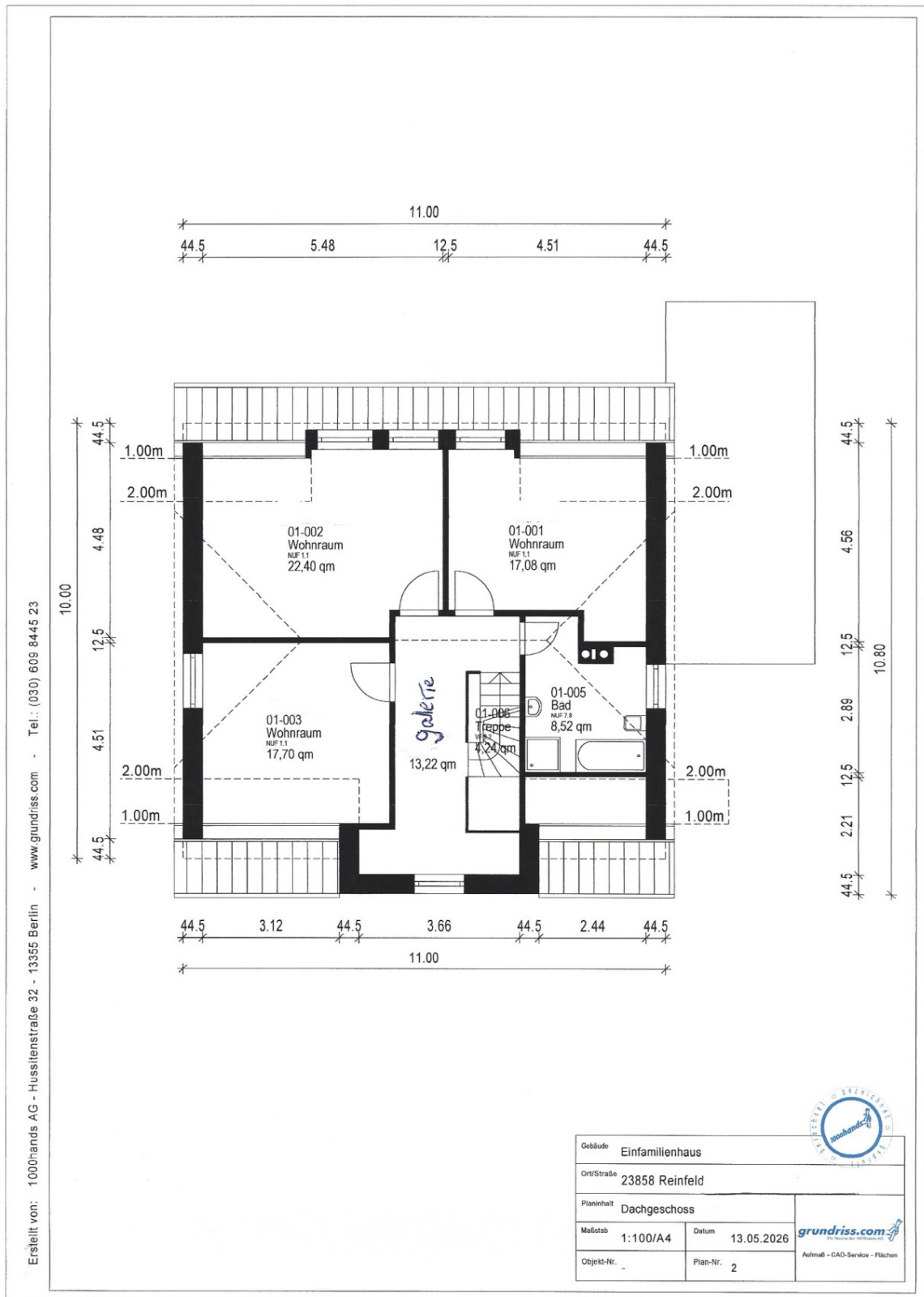


Gebäude	Einfamilienhaus	
Ort/Strasse	23858 Reinfeld	
Planinhalt	Erdgeschoss	
Maßstab	1:100/A4	Datum 13.05.2026
Objekt-Nr.		Plan-Nr. 1



grundriss.com
Das Team der Profis
 Aufmaß - CAD-Service - Flächen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

