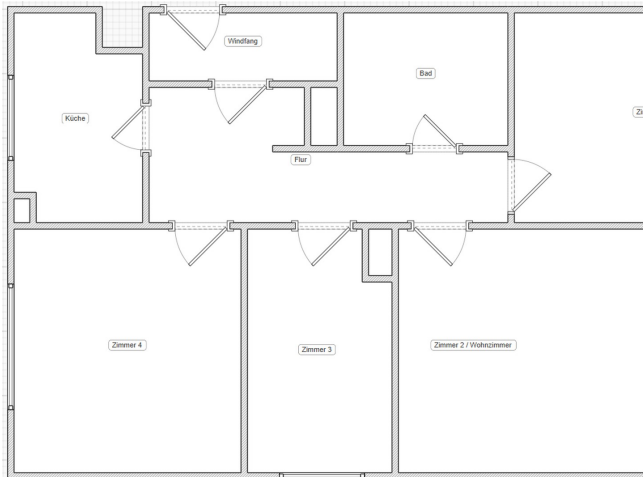


Exposé

Wohnung in Reinfeld

Erstbezug nach Sanierung - 4-Zi Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-462399

Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Stefanie Östermann

Neuhof 10
23858 Reinfeld
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	9	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	72
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	120
Mietsicherheit	3.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

HINWEIS: Auf Grund der laufenden Sanierung haben wir keine Fotos ohne Baustelle. Die Bilder zeigen den aktuellen Stand der Bauarbeiten und werden nach Fertigstellung natürlich noch einmal aktualisiert.

Die angebotene, frisch vollsanierte 4-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1973 am Neuhofer Teich in Reinfeld. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zum Stadtzentrum, zum Bahnhof sowie zum beliebten Neuhofer Teich, die alle fußläufig erreichbar sind.

Auch die Wohnanlage selbst wird derzeit umfassend energetisch saniert und präsentiert sich nach Fertigstellung (voraussichtlich Ende des Jahres) in einem entsprechend zeitgemäßen Zustand.

Der Zugang zum Gebäude ist dank Rampe und Aufzug komfortabel und barrierearm gestaltet. Alle Etagen sind bequem erreichbar.

Die Wohnung besticht durch einen gut durchdachten Grundriss und helle, freundliche Räume. Vom großzügigen Flur, der über einen praktischen Einbauschränk verfügt, sind sämtliche Zimmer direkt zugänglich. Das Wohnzimmer bietet Zugang zur ca. 7 m² großen Loggia in Süd-West-Lage, von der aus sich ein schöner Blick auf den Neuhofer Teich genießen lässt.

Neben dem Wohnzimmer (Zimmer 2) stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die neue Küche ist mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet.

Ein besonderes Plus ist die clevere Aufteilung der Hauswirtschaftsbereiche: Der Anschluss für Waschmaschine und Trockner befindet sich in einem separaten Bereich im Windfang, wodurch das Wannenbad angenehm großzügig und uneingeschränkt nutzbar bleibt.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Dachbodenabteil, das ebenfalls bequem per Aufzug erreichbar ist.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich aktuell in einer umfassenden Vollsanierung und wird in einen entsprechend modernen und hochwertigen Zustand versetzt. In diesem Zuge werden sämtliche Altlasten des Gebäudes konsequent beseitigt, sodass auch mögliche schadstoffbelastete Materialien wie beispielsweise Asbest vollständig entfernt werden und ein zeitgemäßes, sicheres Wohnumfeld entsteht.

Die Ausstattung überzeugt durch eine durchdachte und komfortable Gestaltung: Das innenliegende Wannenbad bietet eine klassische und zugleich praktische Lösung für den Alltag. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal zum Entspannen eignet.

Ein besonderes Highlight ist die vollständig neu eingebaute Küche inklusive moderner Geräte, die eine sofortige Nutzung ohne weiteren Aufwand ermöglicht. Darüber hinaus ist jedes Zimmer mit einer eigenen LAN-Anbindung ausgestattet, wodurch ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming oder modernes Multimedia geschaffen werden (ein entsprechender Multimediaanschluss ist durch den Mieter selbst zu beantragen und nicht Bestandteil der Nebenkosten).

Auch energetisch wird das Objekt erheblich aufgewertet: Das gesamte Gebäude erhält eine neue Dämmung, wodurch perspektivisch mit deutlich reduzierten Energiekosten zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang wird auch der Energieausweis entsprechend überarbeitet, sodass sich insgesamt eine deutlich verbesserte Energieeffizienz ergibt.

Der Energieausweis für den Stand vor der Sanierung kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Abgerundet wird die Wohnqualität durch die Ausrichtung der Wohnung: Kein Fenster liegt in Richtung der Bahnstrecke, was eine ruhige Wohnatmosphäre ohne entsprechende Lärmbelästigung sicherstellt.

Der Energieausweis ist auf dem Stand vor der Sanierung. Auf Grund der getroffenen Maßnahmen an der Außenhaut werden die neuen Werte wesentlich besser werden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung im Neuhof in 23858 Reinfeld (Holstein) liegt in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage, die sich besonders für Familien und Pendler eignet.

Kindertagesstätten sowie die Matthias-Claudius-Grundschule und die Immanuel-Kant-Schule sind von hier aus bequem mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar, sodass kurze Wege im Alltag garantiert sind.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und das Famila-Fachmarktzentrum, befinden sich in kurzer Distanz und sind – je nach genauer Mikrolage – teilweise auch fußläufig erreichbar. Ebenso sind Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister im Stadtgebiet schnell erreichbar und sichern eine gute medizinische Versorgung.

Der Reinfelder Bahnhof, eingebunden in den HVV, ist zügig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Lübeck (Fahrzeit ca. 10 Minuten) und Hamburg (Fahrzeit ca. 30 Minuten), was den Standort besonders attraktiv für Berufspendler macht.

Ergänzt wird dies durch die gute Anbindung an die B75 und die A1.

Insgesamt bietet die Lage im Neuhof eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer alltagstauglichen Infrastruktur mit kurzen Wegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küchenplanung

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

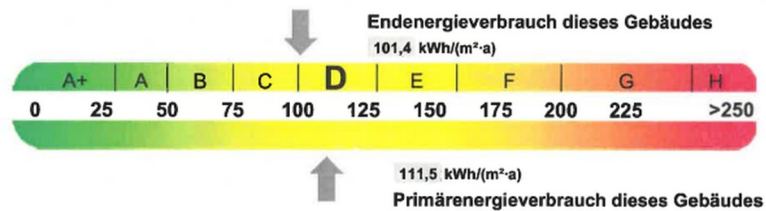
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2018-002165218
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

101,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	986744	311550	675194	1,05

Energieausweis alt



Zimmer 1 - in Renovierung

Exposé - Galerie



Zimmer 2 - in Renovierung



Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer 2 von Balkon



Flur



Zimmer 3 - in Renovierung

Exposé - Galerie

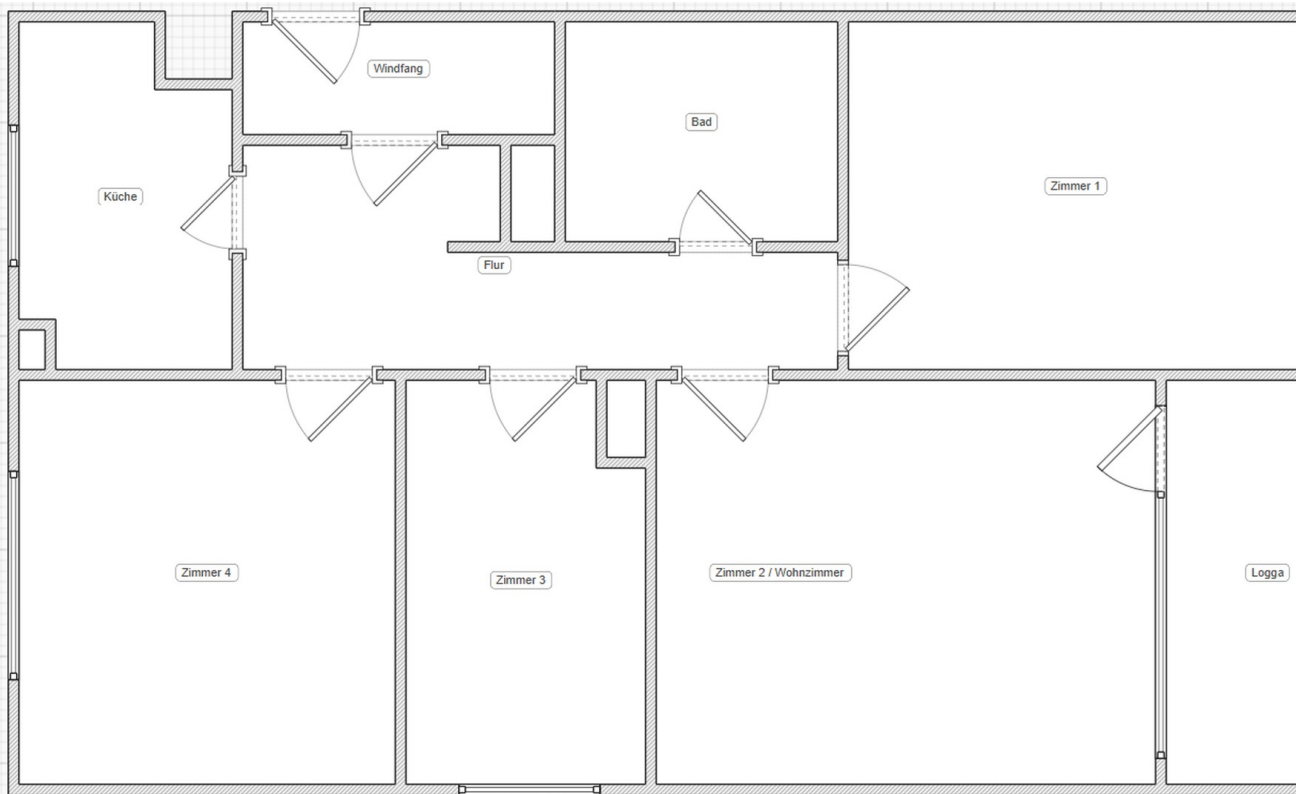


Zimmer 4 - in Renovierung

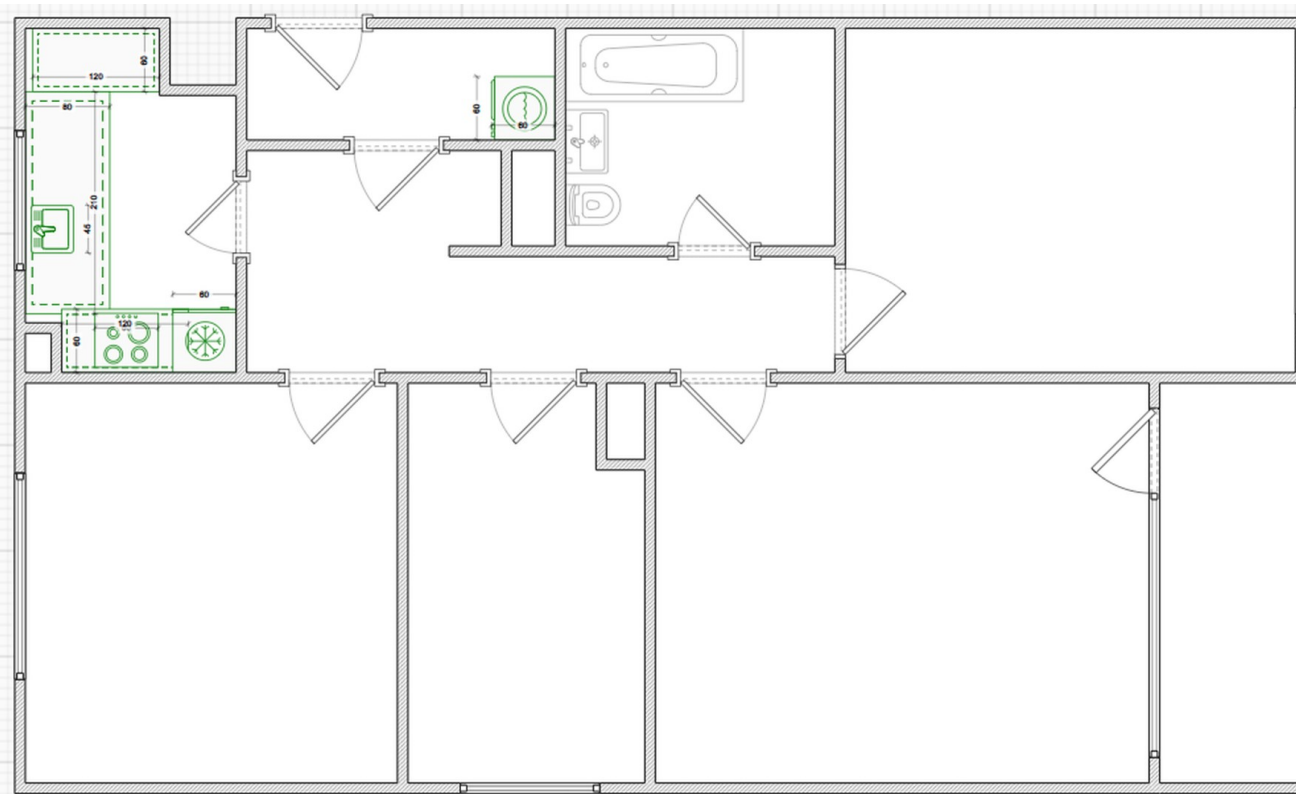


Bad in Renovierung

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Raumname



Grundriss mit Einrichtung