

Exposé

Einfamilienhaus in Reinbek

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-315569**

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.900 €**

Schönningstedter Str. 31
21465 Reinbek
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	602,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	175,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss aus dem Ursprungsjahr 1936. Das Gebäude wurde in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Im Jahr 1960 wurde ein Anbau getätigt mit Keller, Balkon und Garage. Nachträglich wurde im hinteren Bereich angrenzend an die Garage Abstellräume mit Büro angebaut. Das Dachgeschoss ist im Innenbereich über eine Holzterrasse und von außen über eine nachträgliche angebaute Stahltreppe zugänglich. Der Dachspitz ist ausgebaut.

Im Keller befindet sich ein Schlafzimmer, Kellerflächen, eine Sauna sowie Sanitärflächen.

2012 wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt, dabei erhielt das Gebäude ein Wärmeverbundsystem.

Insgesamt gibt es im drei Kamine (Schlafzimmer im Keller, Wohnzimmer im EG und Wohnzimmer im Dachgeschoss).

Bauplanungsrecht:

Bebauungsplan № 19, Mischgebiet, 2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3 (Grundflächenzahl), GFZ: 0,6 (Geschossflächenzahl), demnach sind auf diesem Grundstück 361,2m² ohne Dachgeschoss bebaubar. Eine genauere Bebaubarkeit sollte mit einem Architekten bzw. dem Bauamt besprochen werden.

Ausstattung

Ausstattung ist aus dem Jahr 2012.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieausweis ist in Erstellung und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Laut Bodenrichtwert Schleswig-Holstein hat das Grundstück einen Wert von ca. 300.000,00 Euro. Abzüglich unserer Kaufpreisvorstellung von 599.900,00 Euro bleibt ein Kaufpreisanteil für das Haus in Höhe von ca. 300.000,00 Euro übrig. Teilt man diesen Wert durch die Wohnfläche, hat man einen Quadratmeterpreis für das Haus von 1.714 Euro/m². Der Keller sowie Dachspitze, wäre dann nicht mitgerechnet. Rechnet man die gesamte bebaute Fläche, wäre der Quadratmeterpreis bei 1.224,50 Euro.

Daher ist das Haus ein Schnäppchen!!!

Lage

Reinbek, eine kleine Stadt, direkt an Hamburg angrenzend und am Rande des Sachsenwaldes, zählt heute ca. 29.000 Einwohner. Der Ort besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur (Autobahnanschluss, S-Bahnverbindung nach Hamburg und sämtliche Schularten). Darüber hinaus bietet Reinbek ein attraktives Freizeitangebot: einen vielseitigen Sportverein, einen Sportpark mit Hallenbad und Sauna, das Tonteich-Freibad, Golfplätze in der Umgebung, Theater, das Museum Rade und Schloss Reinbek sowie eine überregional bekannte Volkshochschule.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind in einem ca. 5-minütigen Fußweg zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer Keller



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

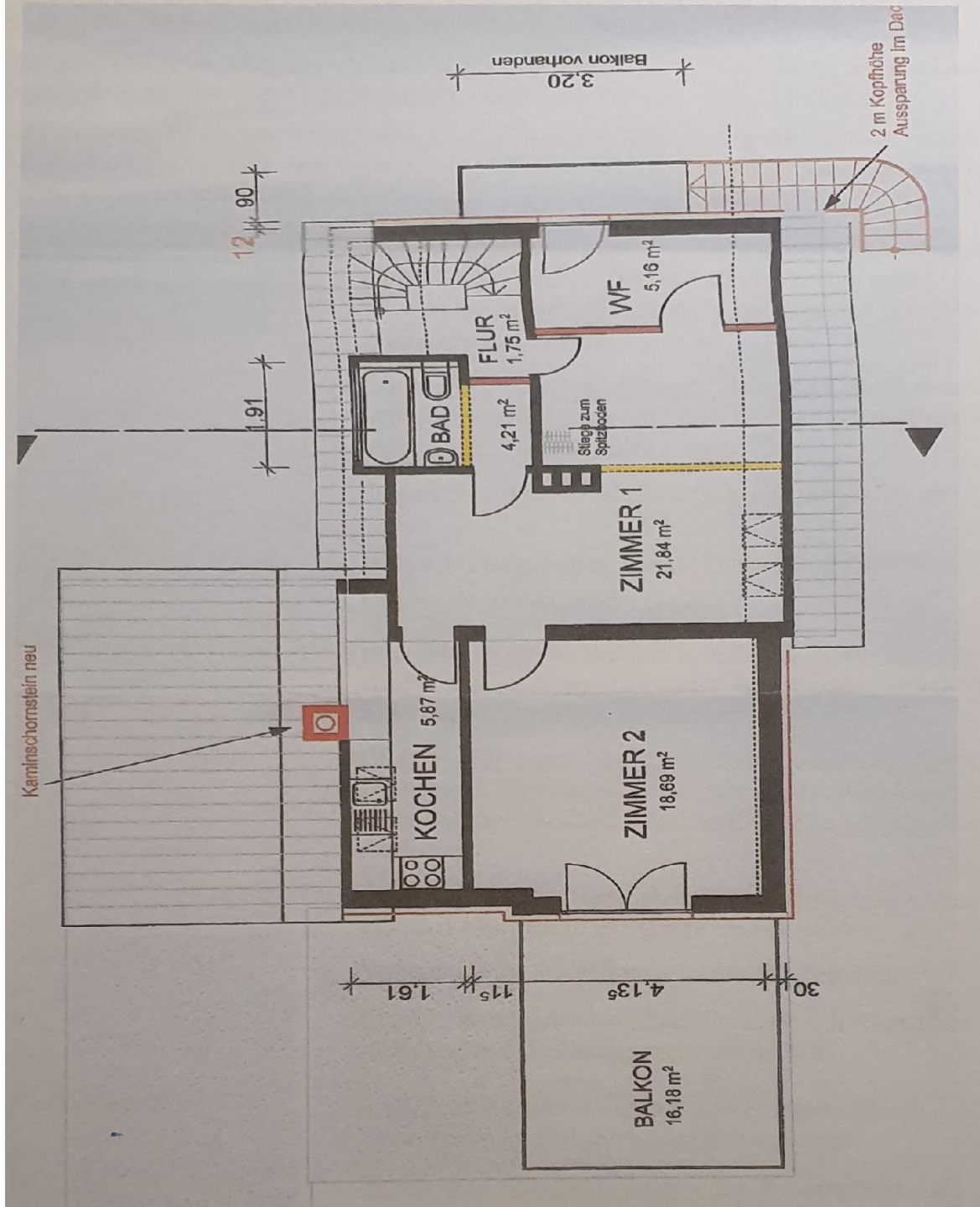


Exposé - Galerie



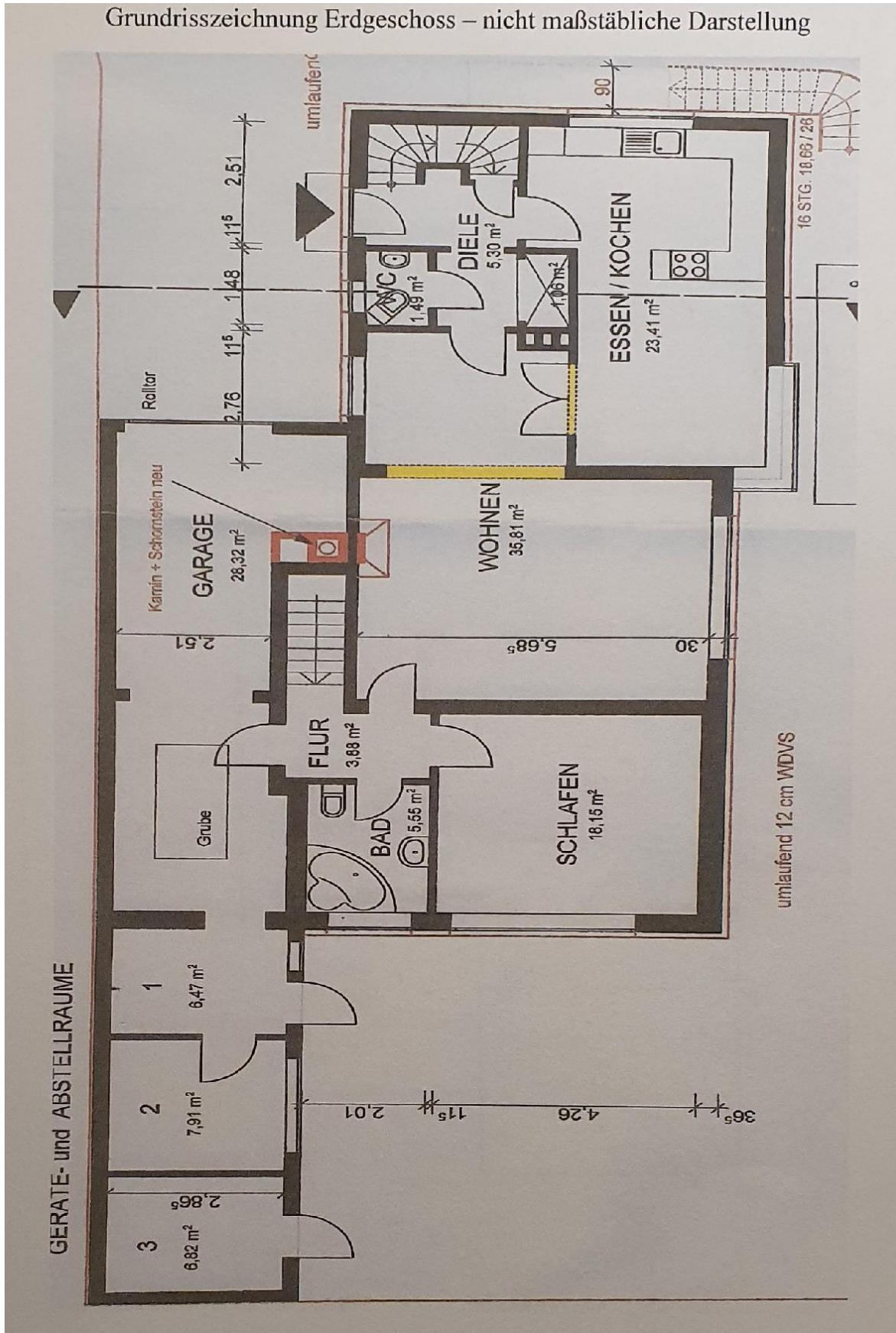
Exposé - Grundrisse

Grundrisszeichnung Dachgeschoss – nicht maßstäbliche Darstellung



Exposé - Grundrisse

Grundrisszeichnung Erdgeschoss – nicht maßstäbliche Darstellung



Exposé - Grundrisse

