

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	nach Vereinbarung
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. Aufgrund des Bebauungsplans für Mischgebiet, sind auf dem Grundstück gewerbliche Tätigkeiten zugelassen.

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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer Keller

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

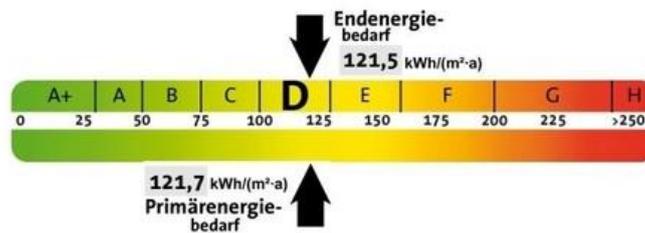
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer SH-2024-005371248

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 25,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ³ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

121,5 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien²: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG¹

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (3 71e)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§71.f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

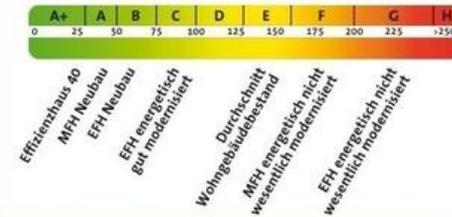
Art der EE	Wärme ⁴ [%]	EE Einzelanl. ⁵ [%]	EE aller Anl. ⁷ [%]
Summe ⁶ [%]:			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der EE	Anteil EE ⁹ [%]
Summe ⁶ [%]:	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴

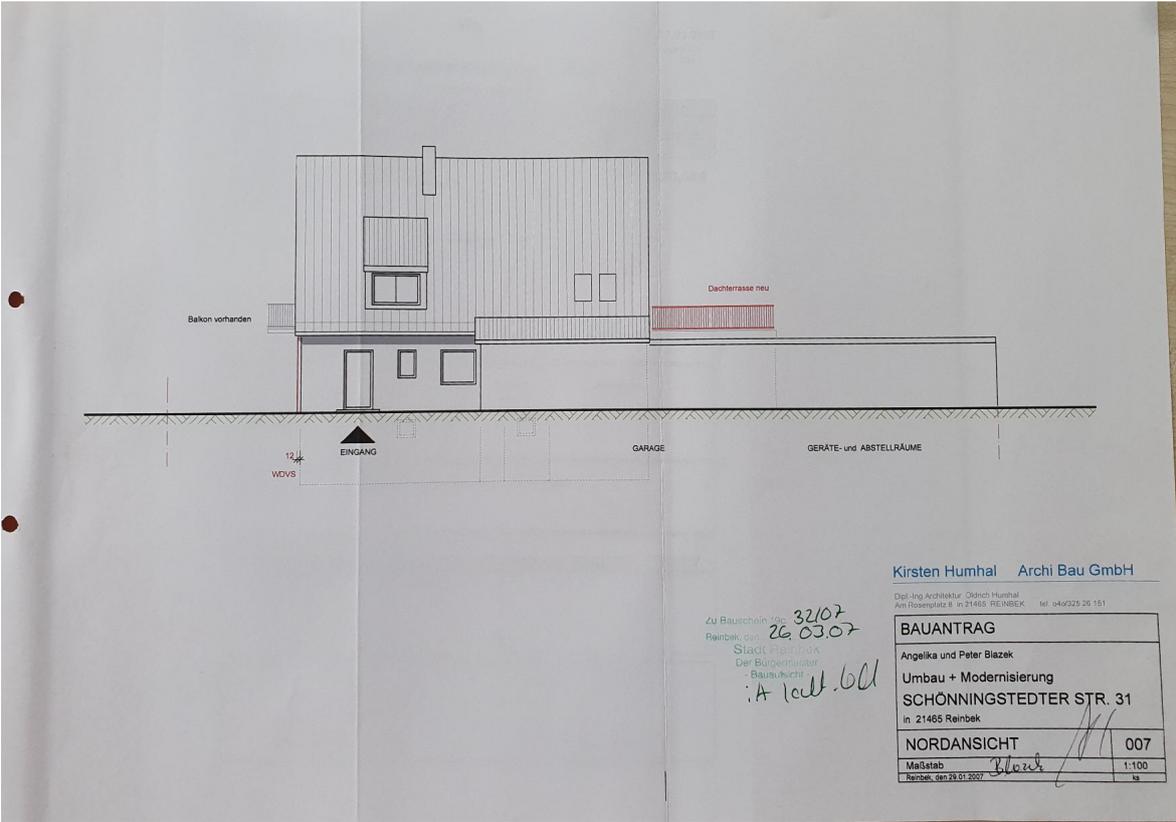


Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

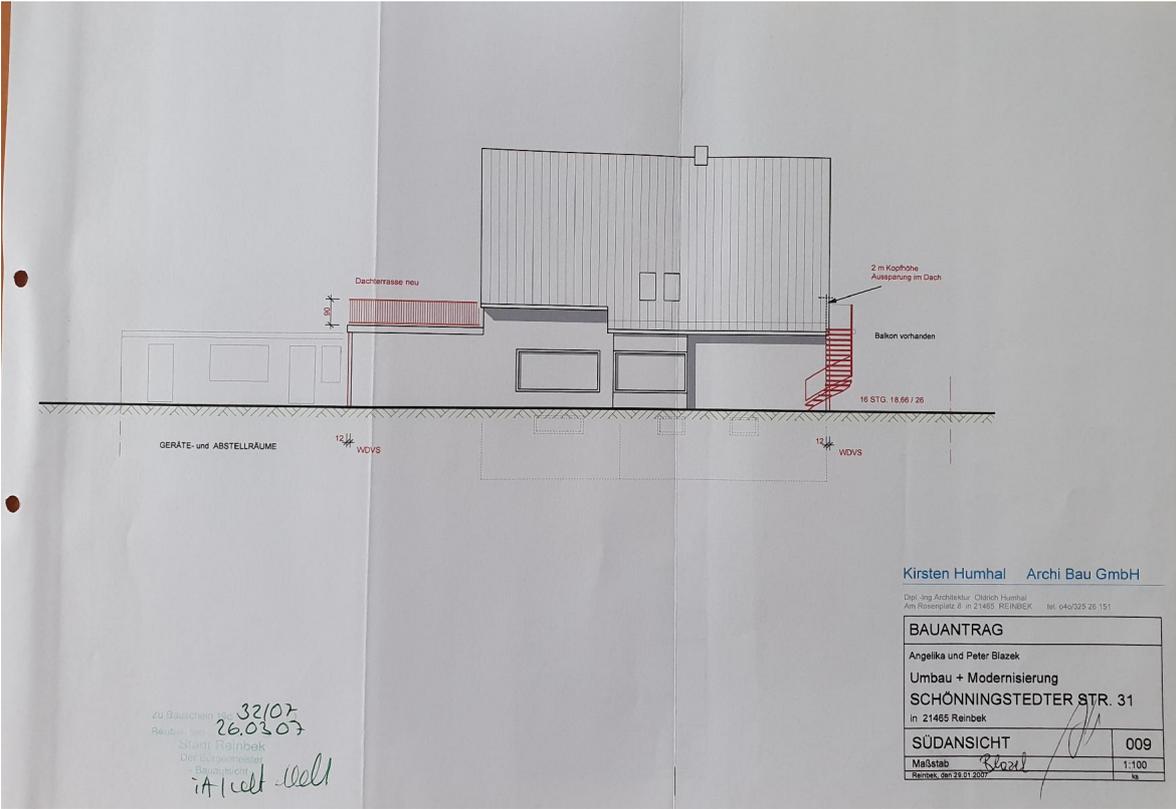
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹Jehle Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG. ³Mehrfachnennungen möglich. ⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus. ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage. ⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage. ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall. ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



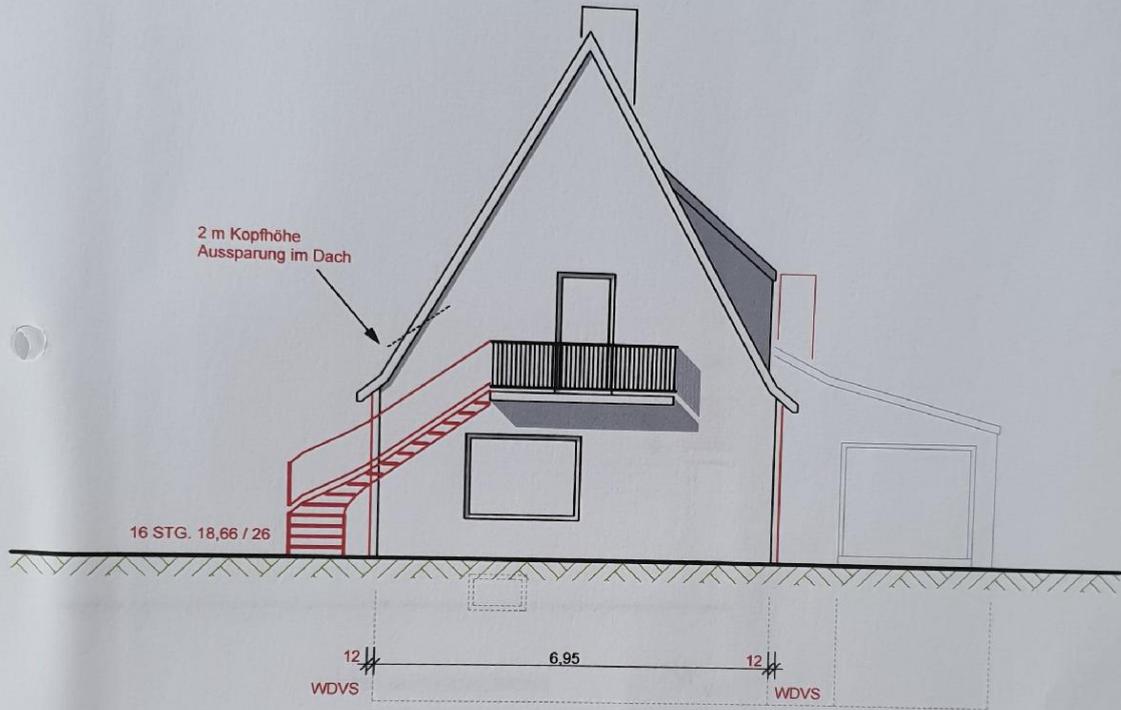
Zu Besuchen bis 32/07
 Rendite von 26.03.07
 Stadt Reinbek
 Der Bürgermeister
 ...
 it | welt | welt

Kirsten Humhal Archi Bau GmbH

Dipl.-Ing. Architektur Kirsten Humhal
 Am Rosenplatz 8 | 21465 REINBEK | Tel. 042325 26 151

BAUANTRAG	
Angelika und Peter Blazek	
Umbau + Modernisierung	
SCHÖNNINGSTEDTER STR. 31	
In 21465 Reinbek	
SÜDANSICHT	009
Maßstab <i>Blatt</i>	1:100
Reinbek, den 29.01.2007	

Exposé - Grundrisse



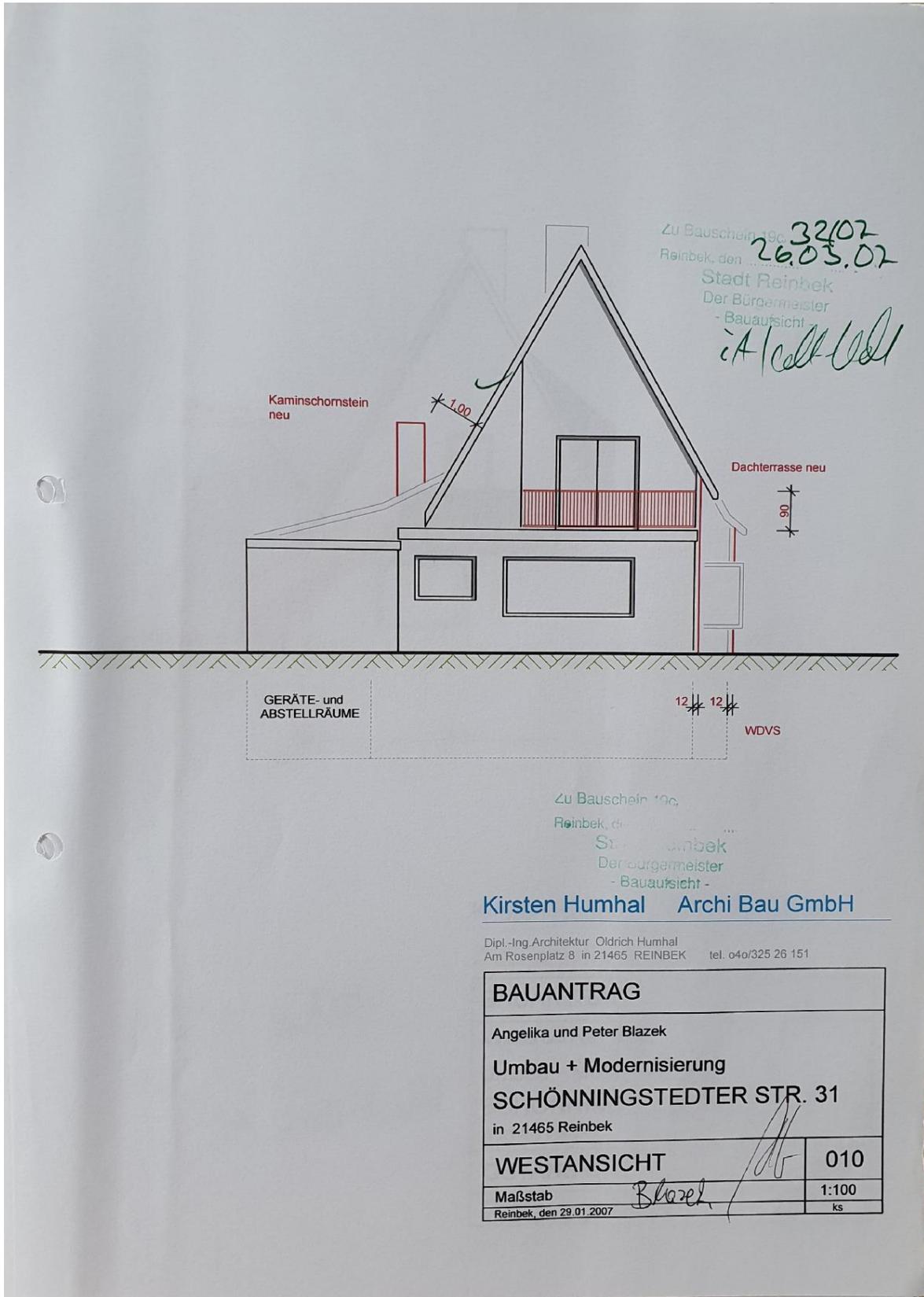
Kirsten Humhal Archi Bau GmbH

Dipl.-Ing. Architektur Oldrich Humhal
Am Rosenplatz 8 in 21465 REINBEK tel. 040/325 26 151

Zu Bauschein 19c 32107
Reinbek, den 26.03.07
Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
- Bauaufsicht -
iA Jelt Bell

BAUANTRAG	
Angelika und Peter Blazek	
Umbau + Modernisierung	
SCHÖNNINGSTEDTER STR. 31	
in 21465 Reinbek	
OSTANSICHT	008
Maßstab	1:100
Reinbek, den 29.01.2007	ks

Exposé - Grundrisse



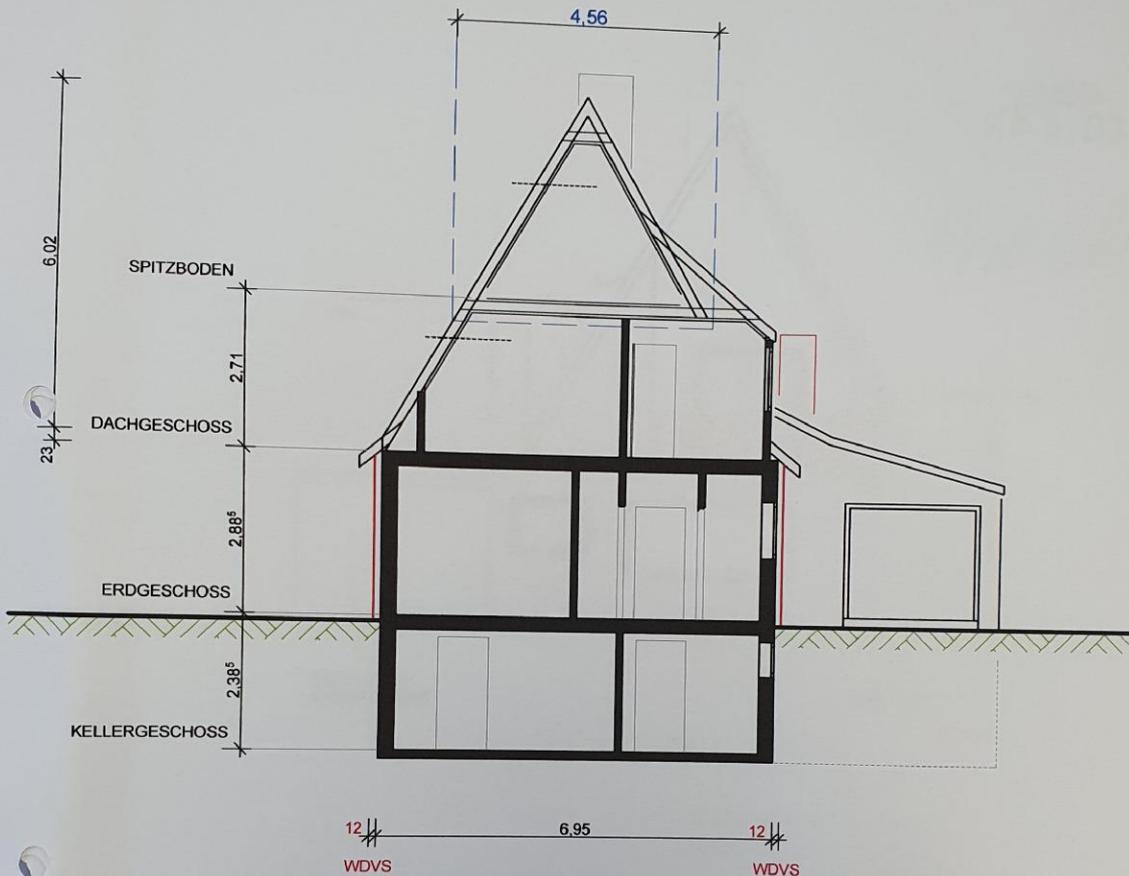
Kirsten Humhal Archi Bau GmbH

Dipl.-Ing. Architektur Oldrich Humhal
Am Rosenplatz 8 in 21465 REINBEK tel. 040/325 26 151

BAUANTRAG	
Angelika und Peter Blazek	
Umbau + Modernisierung	
SCHÖNNINGSTEDTER STR. 31	
in 21465 Reinbek	
WESTANSICHT	010
Maßstab	1:100
Reinbek, den 29.01.2007	ks

Exposé - Grundrisse

Bestandspläne übernommen /
Erweiterungen und Umbauten aufgemessen



Kirsten Humhal Archi Bau GmbH

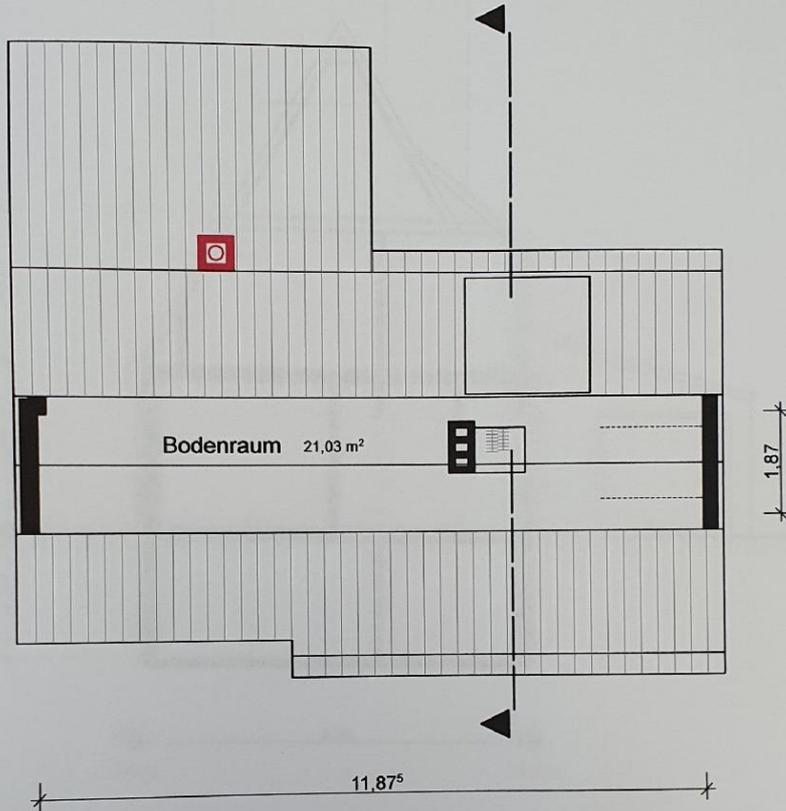
Dipl.-Ing. Architektur Oldrich Humhal
Am Rosenplatz 8 in 21465 REINBEK tel. 040/325 26 151

Zu Bauschein 19c 32/07
Reinbek, den 26.03.07
Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
- Bauaufsicht
iA / alt bell

BAUANTRAG	
Angelika und Peter Blazek	
Umbau + Modernisierung	
SCHÖNNINGSTEDTER STR. 31	
in 21465 Reinbek	
GEBÄUDE - SCHNITT	006
Maßstab	1:100
Reinbek, den 29.01.2007	ks

Exposé - Grundrisse

Bestandspläne übernommen /
Erweiterungen und Umbauten aufgemessen



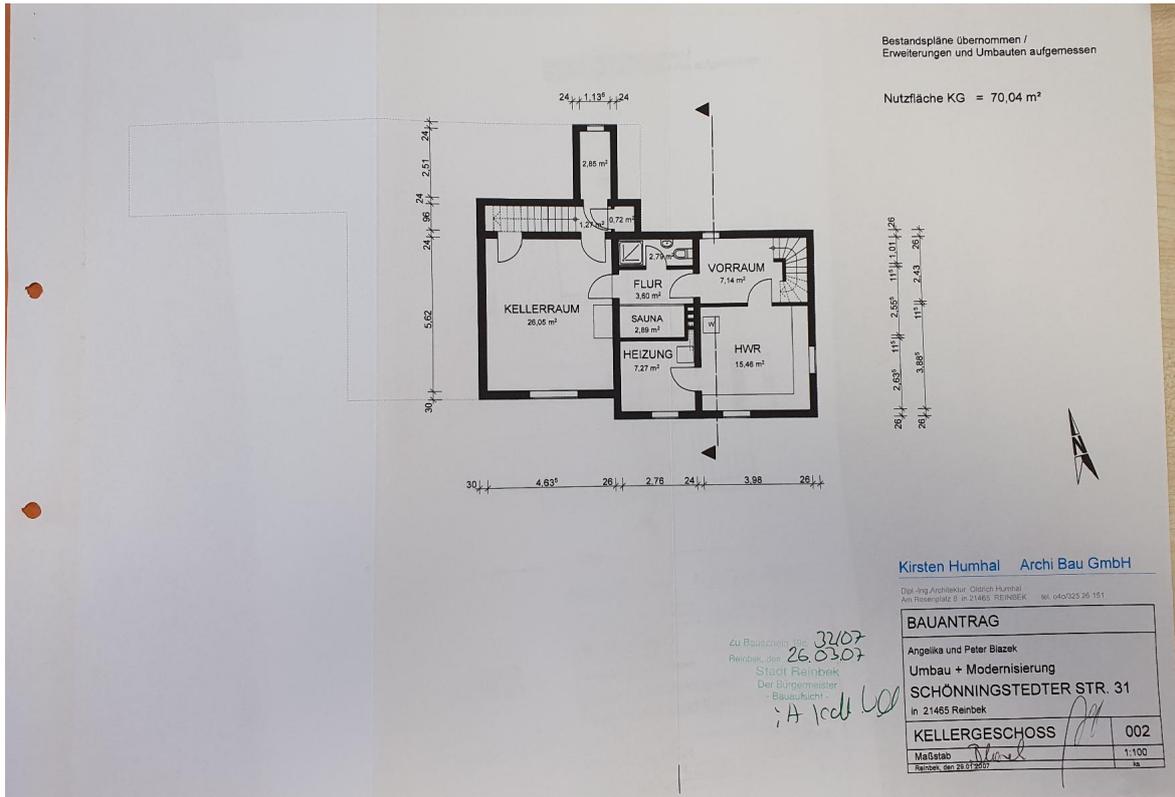
Kirsten Humhal Archi Bau GmbH

Dipl.-Ing. Architektur Oldrich Humhal
Am Rosenplatz 8 in 21465 REINBEK tel. 040/325 26 151

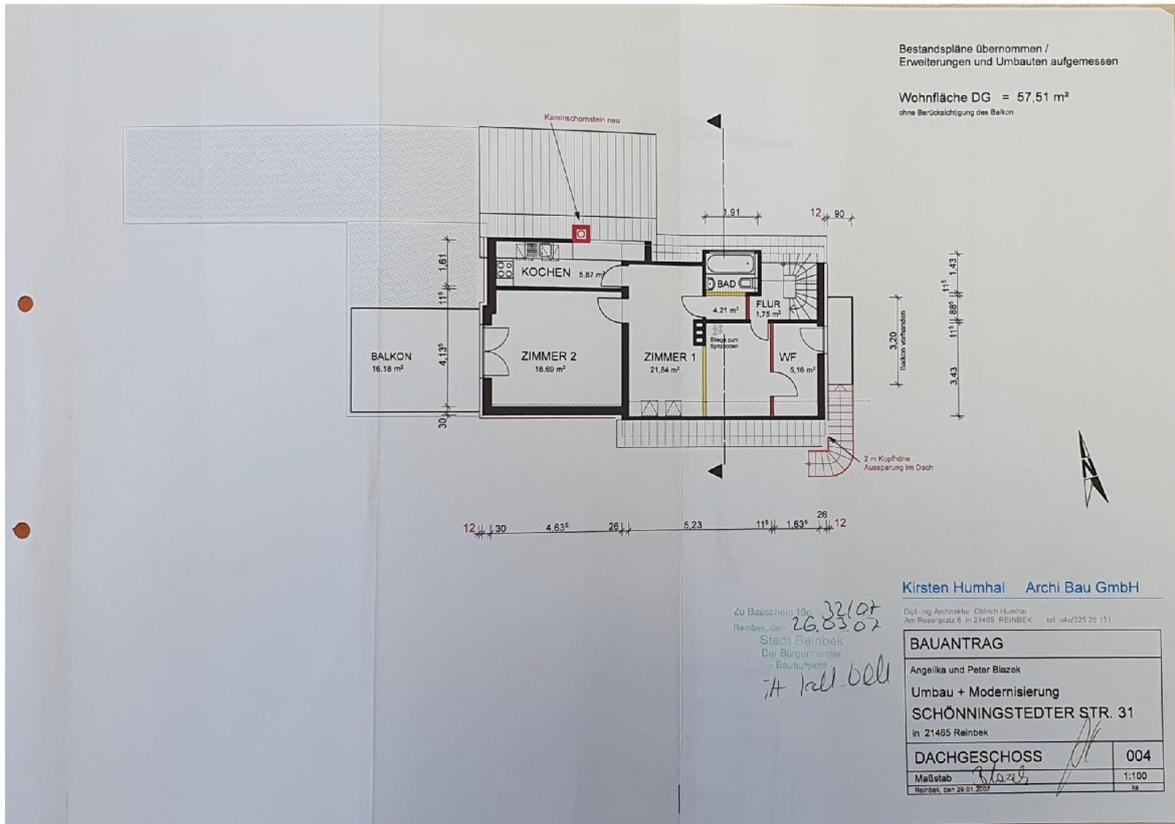
Zu Bauschein 19c 32107
Reinbek, den 26.05.07
Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
- Bauaufsicht -
iA [Signature]

BAUANTRAG	
Angelika und Peter Blazek	
Umbau + Modernisierung	
SCHÖNNINGSTEDTER STR. 31	
in 21465 Reinbek	
SPITZBODEN	005
Maßstab	1:100
Reinbek, den 29.01.2007	ks

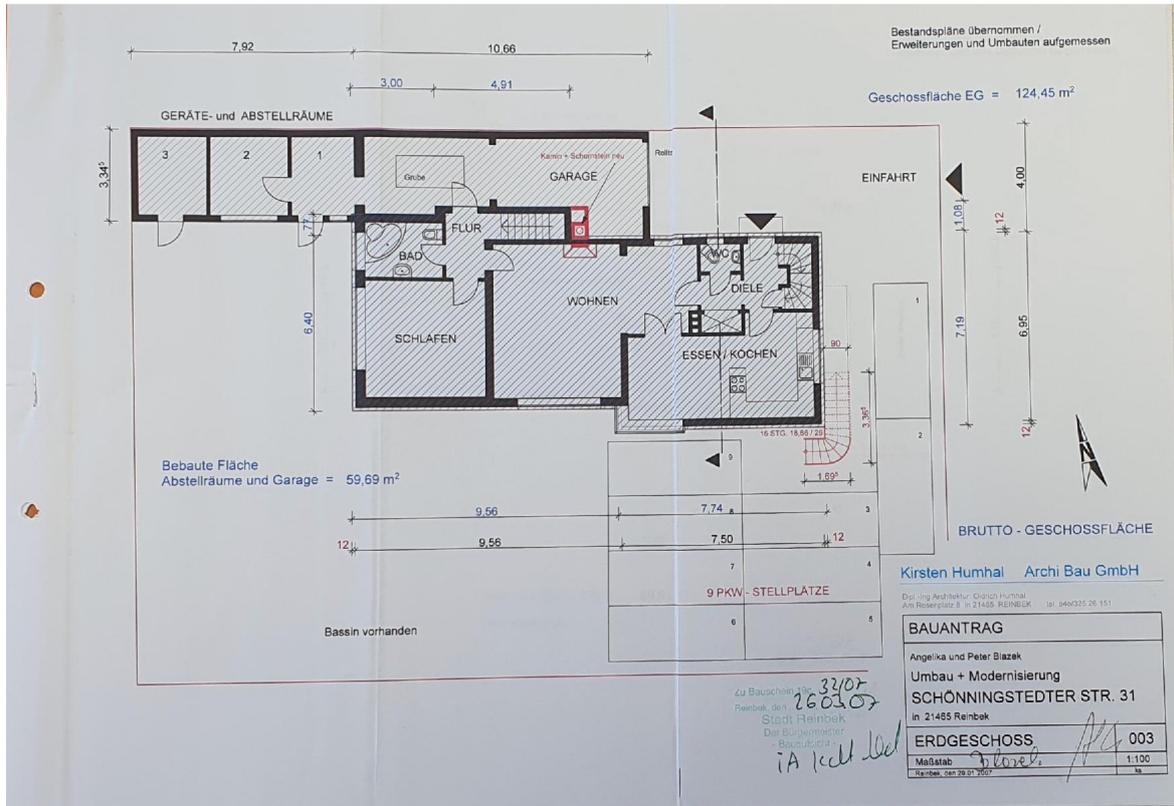
Exposé - Grundrisse



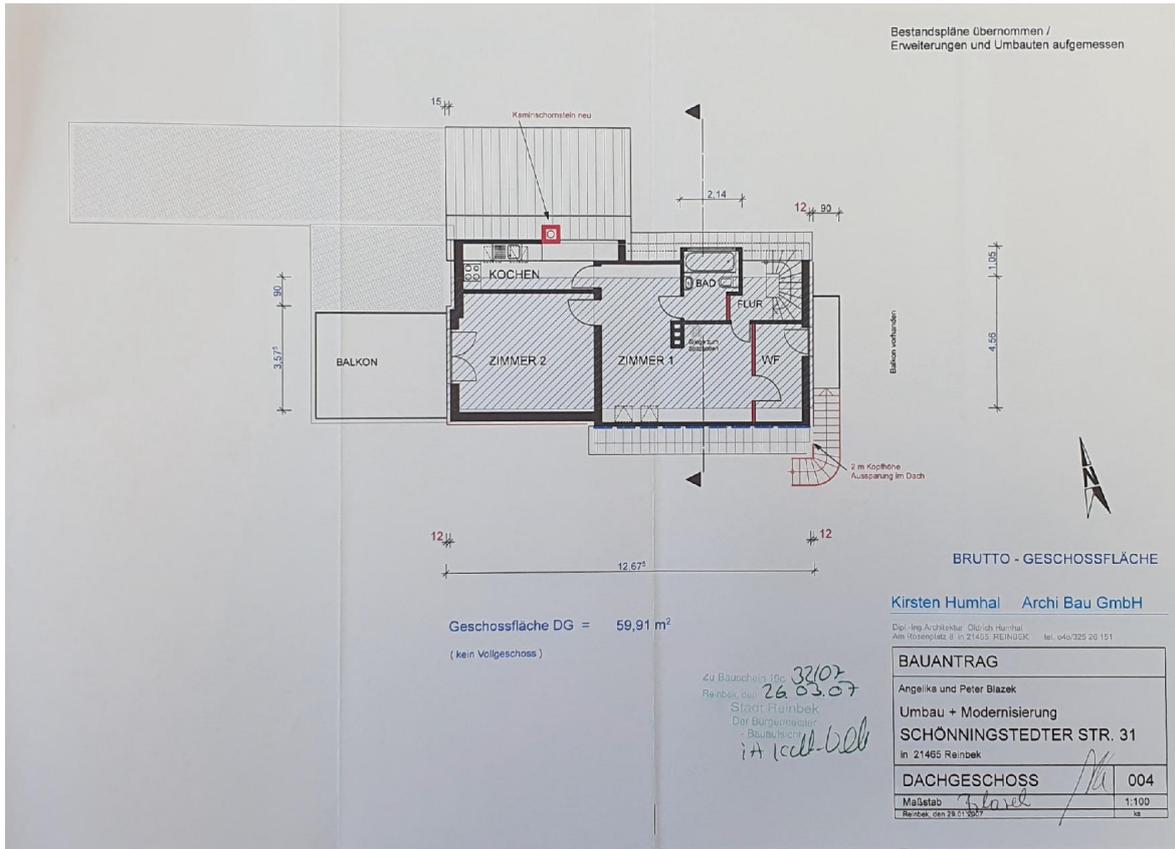
Exposé - Grundrisse



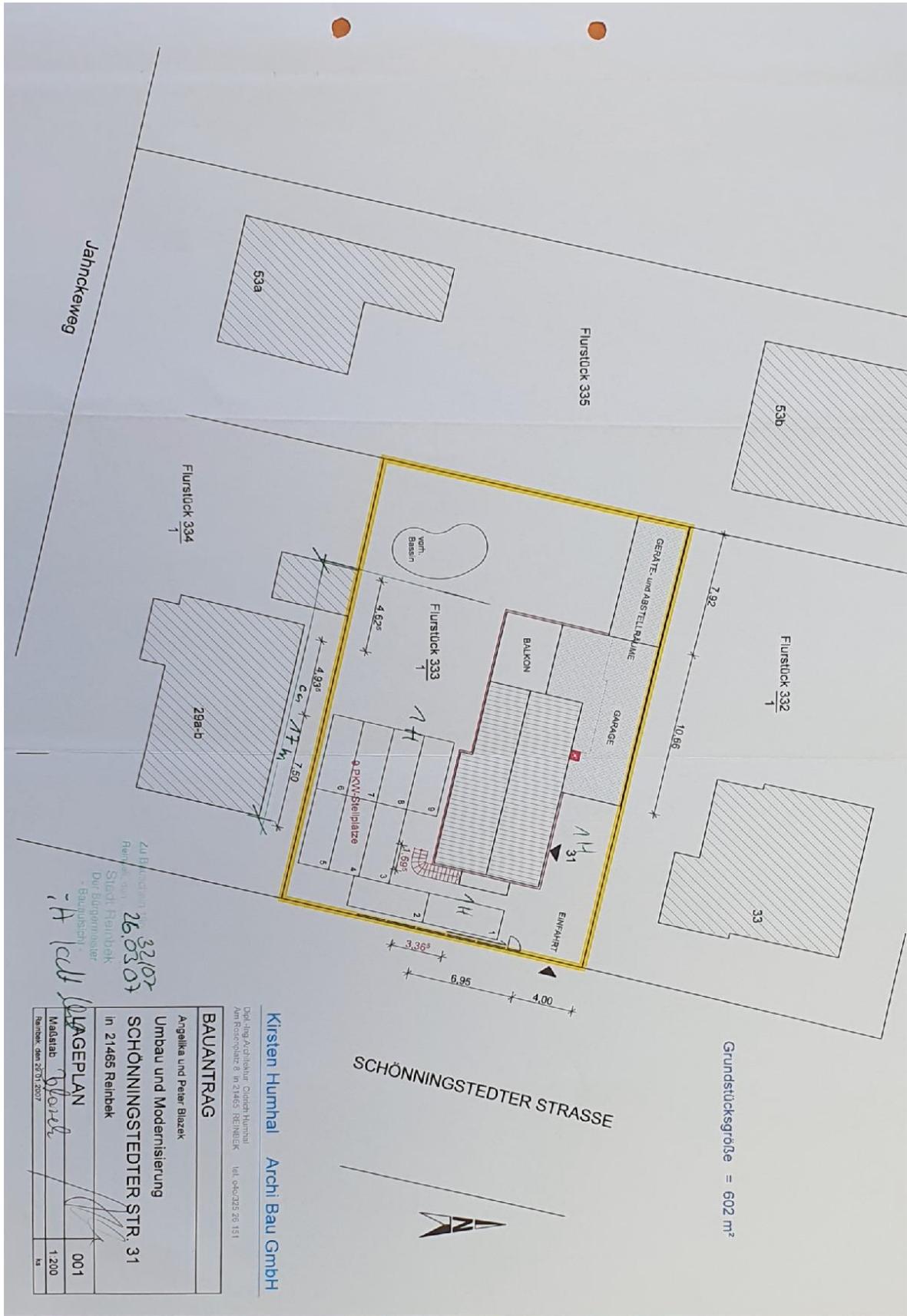
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

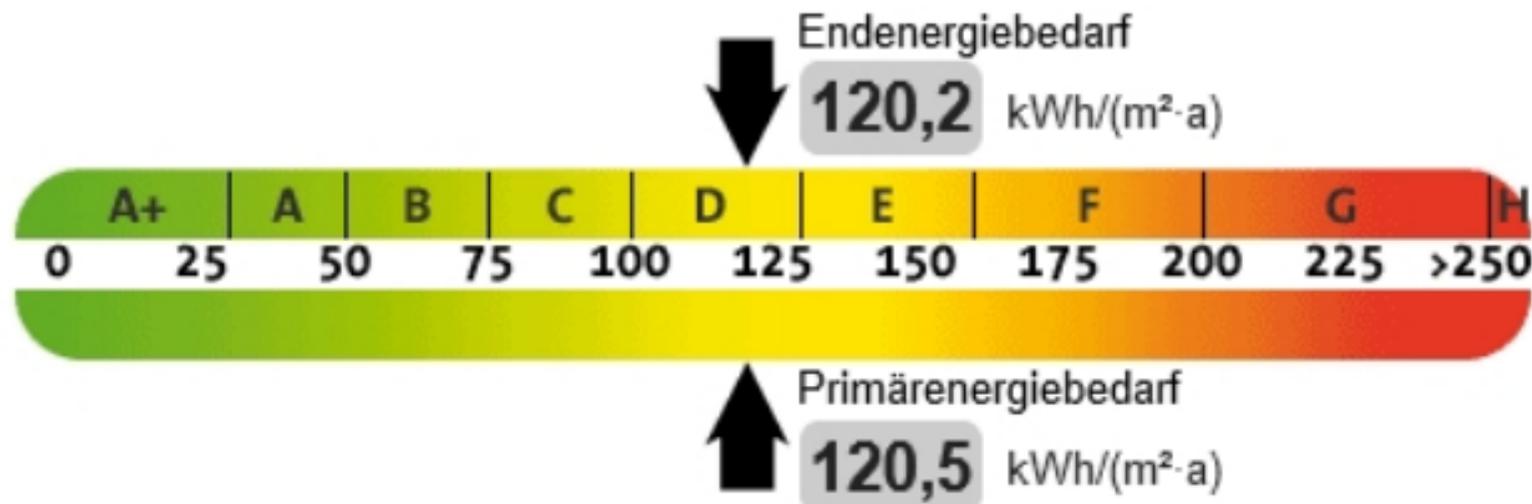
1.

Ihre Eingaben haben folgenden **Energiebedarf** ergeben:

Treibhausgasemissionen **24,8** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Energieeffizienz-
klasse

D



⇒ [Download PDF-Datenblatt](#)

Enthält die eingegebenen Hausdaten.

Mit der hier angegebenen Haus-ID können Sie Ihre Hausdaten jederzeit wieder aufrufen.