

# Exposé

## Wohnung in Reinbek

**PROVISIONSFREI - kernsanierte Eigentumswohnung zu verkaufen in Reinbek mit Blick ins Grüne**



Objekt-Nr. OM-320125

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

21465 Reinbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

--- BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN! ---

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine bezugsfertige 3-Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne. Die Wohnung liegt im 1. Stock und ist der letzte Eingang der Gebäudereihe. Im Haus befinden sich 5 weitere Wohnungen. Ende 2020 wurde die Wohnung kernsaniert. Alle elektrischen Leitungen und Wasserleitungen wurden rundum erneuert. Die Heizkörper wurden ebenfalls ausgetauscht. Die Fenster sind doppelt verglast und aus dem Jahr 2016. Die Gegensprechanlage wurde dieses Jahr erneuert. Neuwertige Einbauküche aus 2020 mit Siemens Geschirrspüler, Induktionsherd, Backofen und Bosch Kühl-/Gefrierschrankskombination, sanft schließende Schränke und Schubladen. Neues Badezimmer mit Dusche, ebenfalls aus 2020.

## Ausstattung

Ende 2020 wurde die Wohnung kernsaniert. Alle elektrischen Leitungen und Wasserleitungen wurden rundum erneuert. Die Heizkörper wurden ebenfalls ausgetauscht. Küche und Badezimmer wurden neu gestaltet. Die Fenster sind doppelt verglast und aus dem Jahr 2016.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Private Sale of a ready-to-move-in 1st-floor flat, surrounded by a park

Asking price: € 299K

The flat is about 62,1 sqm large with 3 rooms

The windows (new in 2016) make the flat sunny and bright

Large balcony with integrated lighting

Cellar space and attic space

Facts about the house:

Fully refurbished in 2020/2021: new electrics, water, and wastewater pipes, heating bodies, kitchen, bathroom with shower and fully refurbished rooms with integrated, dimmable lighting.

New kitchen with branded appliances (Siemens dishwasher, induction stove and oven; Bosch fridge/freezer combination), soft-close cabinets and drawers

New front-door lock and intercom system

Infrastructure:

Very quiet, green residential area in Reinbek; the flat has an all-round view of a park

Excellent public transport links: S-Bahn to Hamburg central station (25 minutes), 2 bus services - all within walking distance. Distance to Hamburg central by car: 30 minutes.

Public parking available

Primary and secondary schools, shopping and sport facilities, swimming pool/gym close by.

If you feel the flat could be of interest to you, we'd be happy to give you a tour.

NO REAL ESTATE AGENTS, PLEASE!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Teil von Reinbek. Vom Balkon aus schauen Sie direkt in einen Park, in dem Kinder auch gute Möglichkeiten zum Spielen haben. Parkplätze finden Sie vor Ort in den nahen gelegenen Straßen ohne Probleme. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A 24 in ca. 10 Minuten. Zu Fuß kommen Sie in 5 Minuten zur Bushaltestelle von der es ca. 10 Minuten Fahrt zur S Reinbek sind. Von dort aus kommen Sie in ca. 25 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Kitas und Schulen sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie

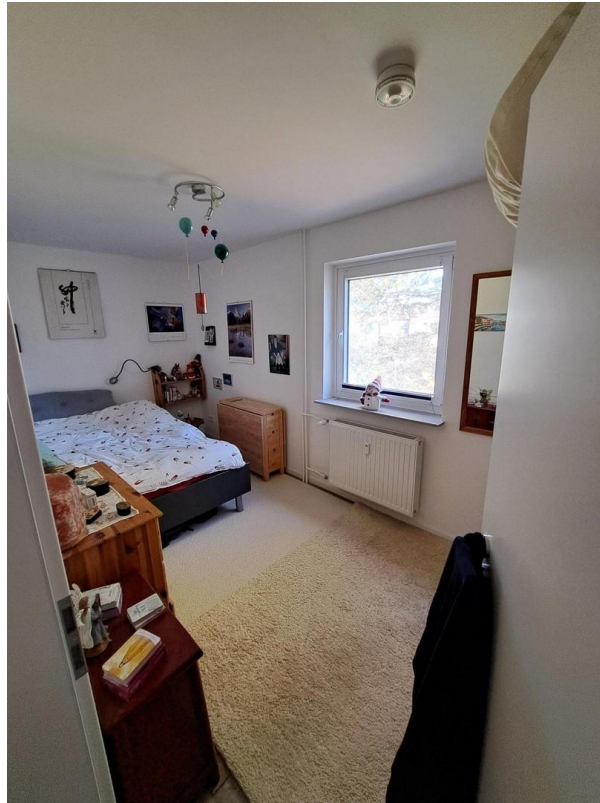


Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1

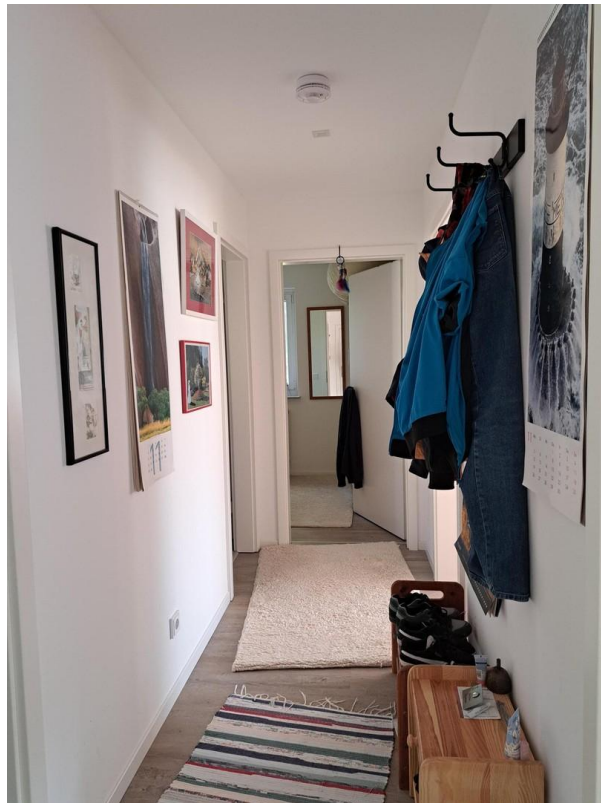


Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

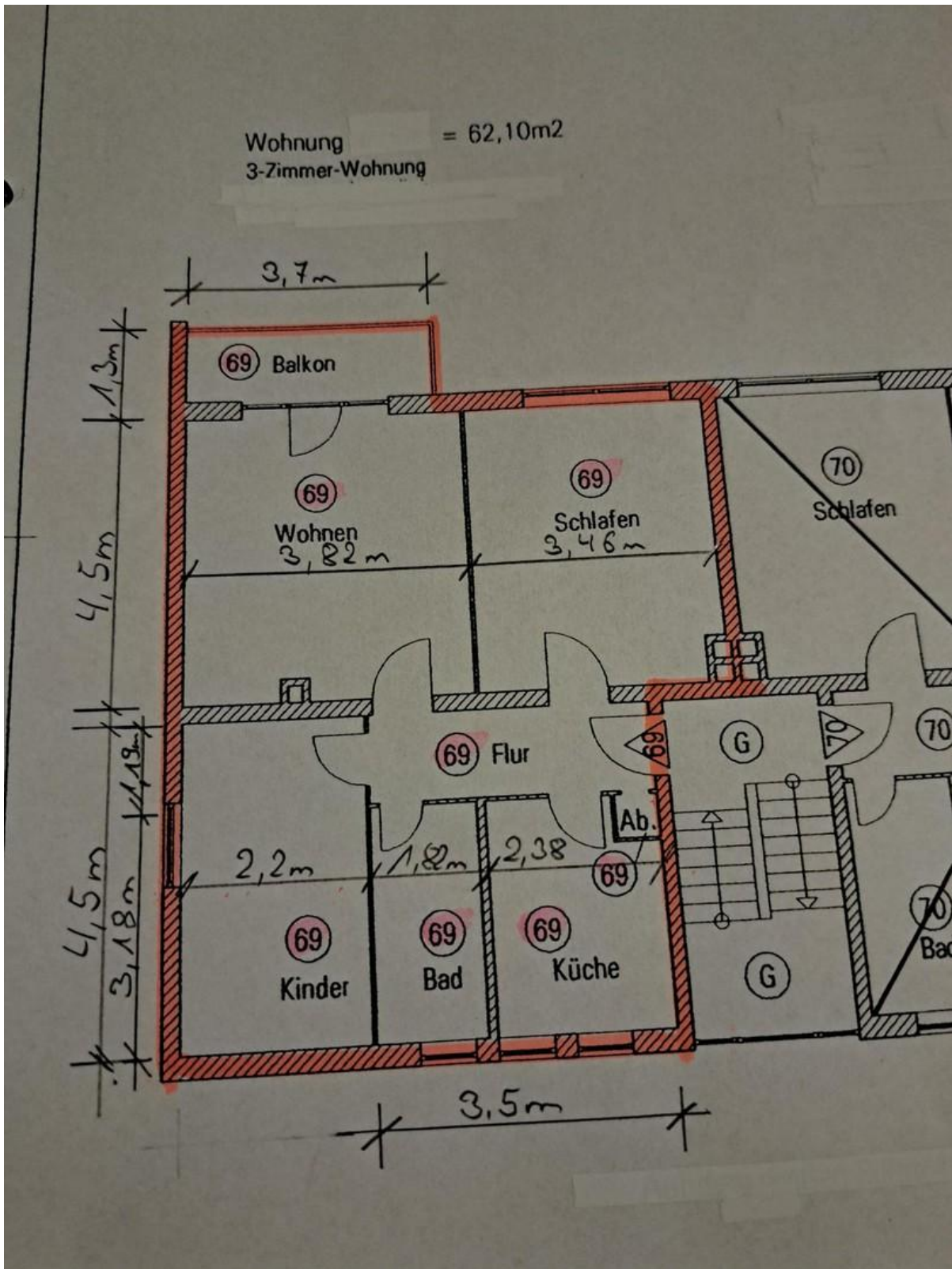


# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss