

Exposé

Zweifamilienhaus in Reinbek

Großes Einfamilienhaus mit Option zum Zweifamilienhaus im Herzen Reinbeks



Objekt-Nr. **OM-328938**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Rose

Am Kolk 37
21465 Reinbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	790,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Überblick:

=====

- Großes Einfamilienhaus bzw. Zweifamilienhaus dank möglicher Einliegerwohnung
- Wohnfläche ca. 300m² auf drei Etagen
- 9 Zimmer, 2 Vollbäder, 1 Duschbad, 1 Gästebad
- Grundstücksfläche ca. 790m²
- Eichenparkett vollflächig im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Moderne Gasbrennwerttherme von Viessmann, verbaut in 2018
- Garage am Haus 9,75m x 4,00m
- Uneinsehbarer Garten mit ebenerdigem Trampolin
- Umfassende Sanierung in 2022 für ca. TEUR 320

Optik:

=====

- Friesenwall mit weißen Toren
- Klingelanlage am Tor mit Gegensprechanlage und Türöffnung von der Haustür aus
- Zuwegung und Terrasse (ca. 80m²) in Granitpflaster ausgeführt
- Weiße Sprossenfenster (im EG bodentief) in klassischer Rot-Klinker-Fassade
- Schwarze Dachpfannen (Röben Flandern plus schwarz matt glasiert)
- Garage beplankt mit weißen Holzpanelen, weiße Holztüren, abschließbar
- Energiespar-Haustür (SÖBA): Außen anthrazit, Innen weiß

Haustechnik:

=====

- KfW-Programm KfW 431 (Heizungspaket): Einbau Viessmann Vitodens 200 Brennwerttherme mit sep. 300l-Wasserspeicher Vitocell 100-W
- Fördermittel des Energie- und Klimafonds (EKF): Dachsanierung und Dämmung Souterrain nach KfW-Standard
- Sprossenfenster (Schöpfer), Sicherheitsstandard WK1, UG 0,7, W 36mm
- Erneuerung der Elektrik inkl. Hausanschluss und Sicherungskasten
- Einbau PV-Anlage 17,6kwh (44 Black Panels mit jeweils 400W Peak)
- Einbau E3DV Wechselrichter
- Einbau E3DC-Speicher 13kwh
- Einbau Starkstrom-Anschluss in der Garage (rot=32kw)

- Einbau E3DC-Wallbox

Objektbeschreibung:

=====

Solides, in klassischer Bauweise 1984/85 errichtetes Gebäude – Bauherr: Leiter der Qualitätskontrolle von Jurid Bremsbeläge (heute Honeywell), weiße Sprossenfenster in klassischer Rotklinkerfassade, zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht, in 2022 für ca. TEUR 320 umfassend saniert.

Souterrain:

=====

Das separat durch das Treppenhaus zu erreichende Souterrain wurde in 2022 im Außenbereich vollständig ausgegraben, abgedichtet, die Drainage erneuert, 10cm Perimeterdämmung (Styrodur 3035CS) aufgebracht, verschalt, großzügige Kasematten in Form von L-Profilen sowie großzügige Fenster eingebaut.

Zwei vorhandene Siele an den Ecken des Gebäudes wurden ca. 2m tiefer gelegt und mit sensorbetriebenen Pumpen ausgerüstet. Im Ergebnis steht das Haus nun gegen Kälte und Nässe absolut geschützt, so dass der neue Eigentümer auf Jahrzehnte diese Probleme als erledigt betrachten kann.

Das Interieur des Souterrains wurde vollständig neu elektrifiziert inkl. Sicherungskasten, Hausanschluss, Steckdosen, Beleuchtung, etc. Die Raumaufteilung wurde verändert und alle Wände wurden neu verputzt, mehrfach geschliffen und mit hochwertiger Brillux 3000 Farbe gestrichen.

In den beiden nach Osten ausgerichteten Zimmern ist eine indirekte LED-Beleuchtung sowie LED-Spots in umlaufende Lichttraversen mit Handsteuerung verbaut. Einer der Räume wird als HiFi-Zimmer genutzt.

Ein weiteres Zimmer läuft mit zwei großen und einem kleinen Fenster in Richtung Süden.

Zudem wurde ein großzügiges Bad inkl. Doppelwaschbecken, begehbare Regendusche sowie Toilette und dunkler Armaturen verbaut.

Zu guter Letzt befinden sich im Souterrain noch der Heizungs- sowie der Hauswirtschaftsraum inkl. WaMa, Trockner, E3DV-Stromspeicher, dem LAN-Switch sowie die sonstige Haustechnik. Zwei weitere Nischen nehmen den Eisschrank sowie Küchenutensilien auf.

Alle Räume sind mit hochwertigem Vinyl in Holzoptik ausgestattet, das gemeinsam mit der Fußbodenheizung und Raumthermostaten für sehr angenehmes Raumklima sorgt.

Ausstattung

Obergeschoss:

=====

Das Obergeschoss wurde in 2022 ebenfalls umgebaut. Hier befinden sich ein Vollbad inkl. Dusche, Badewanne, einem Doppelwaschtisch sowie einer Toilette. Nebenliegend befindet sich das Arbeitszimmer mit weiteren 18,5m².

In Richtung Süd-Westen findet sich – dem Grundriss des Erdgeschosses ähnlich – der Wohn-Ess-Bereich sowie einer Loggia, die einen herrlichen Blick in die Abendsonne und über die Dächer Reinbeks ermöglicht. In diesem lichtdurchfluteten Bereich wurden die Decken bis in den Dachstuhl geöffnet und die Holzbalken freigelegt, so dass sich ein sehr angenehmes Raumgefühl einstellt. Diese beiden ineinander übergehenden Zimmer weisen etwas über 40m² Wohnfläche auf. In einem weiteren, knapp 10m² großen Raum (der ehemaligen Küche der Einliegerwohnung) befindet sich aktuell der begehbare Kleiderschrank der Dame des Hauses.

Durch das neue Dach, die KfW-Dämmung, die Öffnung der Decken, vier Velux-Dachflächenfenstern, vollflächig verlegten Eichendielen sowie Fußbodenheizung entwickelt dieser Bereich seinen ganz eigenen Zauber.

Das Obergeschoss wurde vom Bauherr als Einliegerwohnung konzipiert und könnte einfach wieder dieser Nutzung zugeführt werden, so dass zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden können. Gleiches gilt für das Souterrain.

Lage:

=====

Das Einfamilienhaus befindet sich im Herzen Reinbeks, in der Spielstraße Am Kolk. Von hier aus sind sämtliche Schulen und Kindergärten, Ärzte sowie das Schwimmbad und der Sportpark Reinbek fußläufig erreichbar. Durch den angrenzenden Kleingartenverein erreicht man zu Fuß Familia.

Reinbek befindet sich im Hamburger Osten. In ca. 25 Minuten ist die Hamburger Innenstadt mit dem Auto oder der S-Bahn erreicht.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Renovierung / Sanierung:

=====

Das Objekt wurde nach Kauf im Jahre 2012 stetig, fachmännisch und hochwertig saniert. Im Ergebnis wurden alle Fenster, alle Türen im Innen- und Außenbereich, die komplette Elektrik, vier Bäder, der Heizungs- und Sanitärbereich, die Dämmung, die Garage sowie das Dach von Fachleuten erneuert.

Hierfür wurde entsprechendes Eigenkapital aber auch KfW- und sonstige Fördermittel mit Hilfe eines Energieberaters eingesetzt.

Die genaue Auflistung aller Maßnahmen erfahren Sie gerne bei der Besichtigung.

Besichtigung:

=====

Bei Interesse an dieser vollständig sanierten und unseres Erachtens sehr hochwertig und gleichzeitig gemütlich eingerichteten Immobilie, laden wir Sie herzlich zu einem Kaffee oder Tee bei einer ausführlichen Besichtigung ein.

Der Verkauf erfolgt von/an privat. Bitte keine Anrufe von Maklern, vielen Dank!

Lage

Erdgeschoss:

=====

Durch die anthrazitfarbene Haustür (neu in 2016) betritt man den jüngst neu gefliesten Vorflur. Aus diesem sind das Obergeschoss und das Souterrain separat erreichbar. Das gesamte Treppenhaus ist mit weißen Paneelen vom Boden bis auf eine Höhe von 1,20m versehen, so dass sich in Kombination mit den neuen Beton-Fliesen und der weißen Holzterasse ein sehr wohnliches Ambiente ergibt. Zudem sind die Wände vor Verschmutzung durch Kinderhände geschützt ;-)

Anschließend erreichen die Besucher den Hauptflur, mit der Möglichkeit, Jacken und Schuhe in einem großen, weißen Wandschrank verschwinden zu lassen.

Linker Hand befindet sich das Gäste-WC (erneuert in 2018). Rechter Hand befindet sich die offene Schüller-Küche mit weiß-glänzenden Fronten, Miele Hausgeräten, einem extra-breiten Induktionskochfeld, einem 306l-großen Kühlschrank mit drei Null-Grad-Fächern, drei Karussell- und einem ausziehbaren Apothekerschrank sowie einem Quooker (mit Sicherheitsverschluss), der jederzeit bis zu 5l siedendes Wasser zum Kochen, für Tee und French-Press-Kaffee bereithält.

Vor der Küche – auf der Westseite des Hauses – vor den bodentiefen Fenstern, befindet sich der lange Eichentisch im Essbereich, an dem in direkter Nähe zur Küche und dem Ofen, wunderbare Familienabende mit Raclette und anschließenden Gesellschaftsspielen stattfinden können.

Vom Essbereich aus – oder wahlweise aus dem Flur – erreicht der Besucher das 33m² große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Dimmbare LED-Spots sowie der in der Mitte des Raumes angebrachte Morsø-Ofen sowie Kissen und Decken auf zwei gemütlichen Sofas sorgen für echte Hygge-Momente im eigenen Heim. Hier befindet sich zudem der Austritt auf die Loggia, die Möglichkeit bietet, Kaminholz, Schuhe, etc. trocken zu verwahren. Dahinter erschließt sich die ca. 80m² große Terrasse mit Holzkohlegrill, einer Sitzgruppe von Teakmöbeln sowie einem Lounge-bereich. Vor- und Hauptgarten sind durch Ligusterhecken, eine Goldulme, mehreren Fliedern sowie einem Hartriegel und Schmetterlingsbaum perfekt vor Blicken Außenstehender geschützt.

Vom Wohnzimmer aus sind zwei weitere Zimmer mit jeweils 20² zu erreichen. Eines der beiden Zimmer verfügt über ein En-Suite-Vollbad (begehbare, ebenerdige Dusche und Badewanne sowie Doppelwaschtisch vor großem Spiegel und dimmbaren Schminktischlampen), das in 2018 komplett erneuert wurde.

Das zweite Zimmer wird derzeit als Ankleide und Klavierzimmer genutzt. Beide Zimmer verfügen über bodentiefe Fenster inkl. elektrischer Rollläden.

Infrastruktur:

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

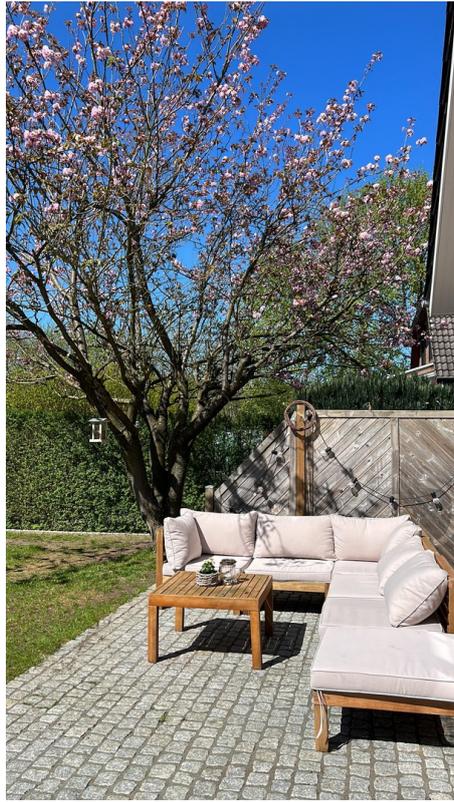
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



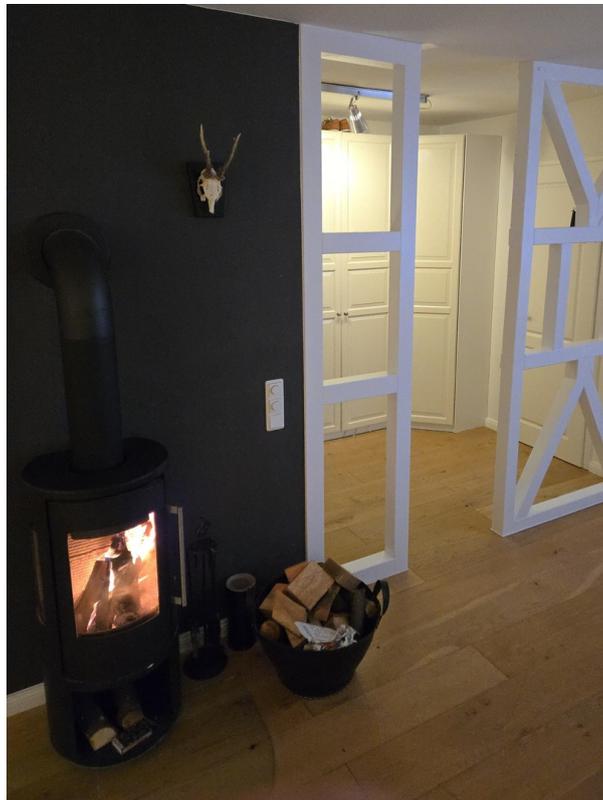
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



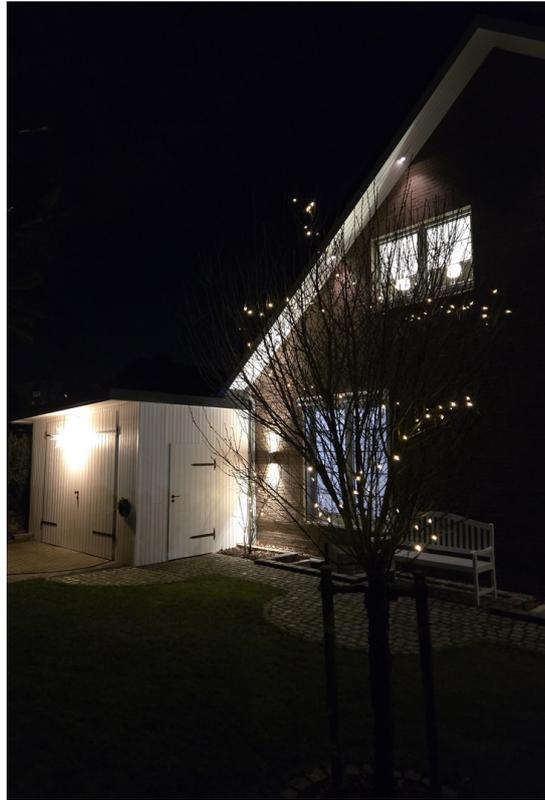
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

