

# Exposé

## Einfamilienhaus in Reinbek

### Großes Einfamilienhaus mit Option für Einliegerwohnung (für Au-pair-Mädchen / Großeltern)



Objekt-Nr. OM-328938

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Rose

21465 Reinbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Überblick:

=====

- Großes Einfamilienhaus bzw. Zweifamilienhaus dank Option für Einliegerwohnung (akt. 300m<sup>2</sup> von fünfköpfiger Eigentümerfamilie genutzt)
- Wohnfläche ca. 300m<sup>2</sup> auf drei Etagen
- 9 Zimmer (6 Schlafzimmer), 2 Vollbäder, 1 Duschbad, 1 Gästebad
- Grundstücksfläche ca. 790m<sup>2</sup>
- 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 und 80m<sup>2</sup> Süd-West-Terrasse
- 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 in einheitlichem Granitpflaster ausgeführt
- Weiße Sprossenfenster (im EG bodentief) in klassischer Rot-Klinker-Fassade
- Schwarze Dachpfannen (Röben Flandern plus schwarz matt glasiert)
- Garage beplankt mit weißen Holzpaneelen, 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 (22kw!)

Objektbeschreibung:

=====

Solides, in klassischer Bauweise 1984/85 errichtetes Gebäude – Bauherr: Leiter der Qualitätskontrolle von Jurid Bremsbeläge (heute Honeywell), weiße Sprossenfenster in klassischer Rotklinkerfassade, zweischaliges, 42! cm starkes Mauerwerk mit Luftschicht.

Souterrain:

=====

Das Souterrain wurde in 2022 im Außenbereich vollständig ausgegraben, abgedichtet, die Drainage erneuert, 10cm Perimeterdämmung (Styrodur 3035CS) aufgebracht und verschalt. Zudem wurden große Kasematten in Form von L-Profilen sowie großzügige Fenster eingebaut, um maximale Helligkeit im Wohnbereich zu erzielen.

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 an der Decke 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 (siehe Bilder).

Zu guter Letzt befinden sich im Souterrain noch der Heizungs- sowie der Hauswirtschaftsraum inkl. WaMa, Trockner, E3DV-Stromspeicher, dem LAN-Switch sowie der sonstigen 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 ein sehr angenehmes Raumklima sorgt.

## Ausstattung

Obergeschoss:

=====

Das Obergeschoss wurde in 2022 ebenfalls umgebaut. Hier befindet sich ein Vollbad inkl. Dusche, Badewanne, einem Doppelwaschtisch sowie einer Toilette. Nebenliegend befindet sich das Arbeitszimmer mit weiteren 18,5m<sup>2</sup>.

In Richtung Süd-Westen findet sich – dem Grundriss des Erdgeschosses ähnlich – das Schlaf-/ Wohnzimmer sowie eine 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 40m<sup>2</sup> Wohnfläche auf.

In einem weiteren, knapp 10m<sup>2</sup> großen Raum (der ehemaligen Küche der Einliegerwohnung) befindet sich aktuell der begehbare Kleiderschrank der Dame des Hauses. Die Anschlüsse liegen unterputz, können bei Bedarf einfach wieder genutzt werden.

Durch das neue Dach, die KfW-Dämmung, die Öffnung der Decken, fünf 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. Ebenso bietet sich die Nutzung als Wohnraum für die Schwiegereltern oder ein Au-Pair-Mädchen an. Gleiches gilt für das Souterrain.

Lage:

=====

Das Einfamilienhaus befindet sich im Herzen Reinbeks, in dem verkehrsberuhigten Bereich 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.

Mehrere Bushaltestellen (Richtung S-Reinbek und S-Bergedorf) sind 3 Gehminuten entfernt.

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, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Renovierung / Sanierung:

=====

Das Objekt wurde seit 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 aus Aumühle 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.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf / Ihre Mail!

Viele Grüße

## **Lage**

Erdgeschoss:

=====

Durch die anthrazitfarbene Haustür (neu in 2016) betritt man den jüngst gefliesten Vorflur. Aus diesem sind das Obergeschoss und das Souterrain 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 Holztreppe 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, Siemens Hausgeräten, einem extra-breiten Induktionskochfeld mit 5 Kochfeldern, einem 306l-großen Kühlschrank mit drei Null-Grad-Fächern, drei Karussell- und einem Apothekerschrank sowie einem Quooker (mit Sicherheitsverschluss), der jederzeit 3l siedendes Wasser zum Kochen, für Tee und French-Press-Kaffee bereithält.

Vor der Küche - auf der Westseite des Hauses vor den bodentiefen Fenstern - ist Platz für einen großen Esstisch, 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 33m<sup>2</sup> 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 Eigenheim. Hier befindet sich zudem der Austritt auf die Loggia, die Möglichkeit bietet, Kaminholz, Schuhe, etc. trocken zu lagern. Dahinter erschließt sich die ca. 80m<sup>2</sup> große Terrasse mit Holzkohlegrill, einer Sitzgruppe mit Teakmöbeln sowie einem Loungebereich. Vor- und Hauptgarten sind durch Ligusterhecken, eine Goldulme, mehrere Fliederbüsche sowie einen Hartriegel und einen Schmetterlingsbaum perfekt vor Blicken Außenstehender geschützt.

Vom Wohnzimmer aus sind zwei weitere Zimmer mit jeweils 20m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erreichen. Eines der beiden Zimmer verfügt über ein En-Suite-Vollbad (begehbare, ebenerdige Dusche, 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,25 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang Obergeschoss



Erdgeschoss Flur

# Exposé - Galerie



Treppenabgang Souterrain



Erdgeschoss Vorflur

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer an Heiligabend

# Exposé - Galerie



Morsø Ofen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



en Suite Vollbad EG

# Exposé - Galerie

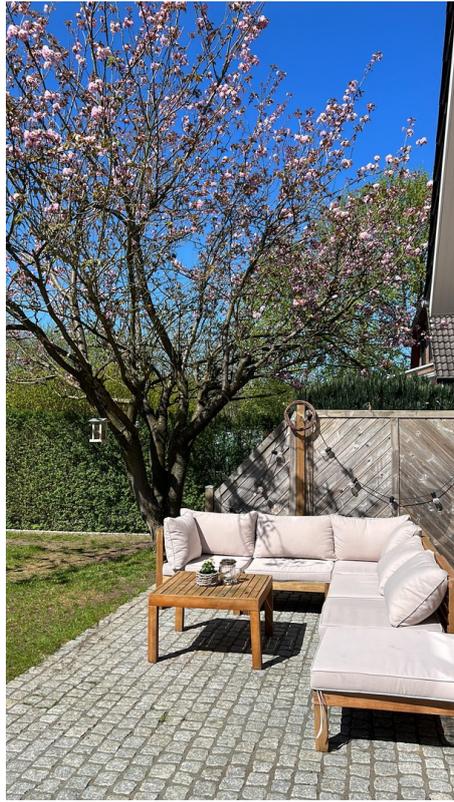


en Suite Vollbag EG



en Suite Vollbag EG

# Exposé - Galerie



Loungebereich Südseite



Treppenabgang Obergeschoss

# Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank OG ♂



Arbeits-/ Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits- / Gästezimmer



Vollbad OG

# Exposé - Galerie



Vollbad OG



Vollbad OG

# Exposé - Galerie



Vollbad OG



begehbarer Kleiderschrank ♀

# Exposé - Galerie



Wohn- / Schlafzimmer OG



Wohn- / Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohn- / Schlafzimmer OG



Wohn- / Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohn- / Schlafzimmer OG



Wohn- / Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohn- / Schlafzimmer OG



Wohn- / Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon Südseite



Flur Souterrain

# Exposé - Galerie



Duschbad Souterrain



Duschbad Souterrain

# Exposé - Galerie



Duschbad Souterrain mit Regend



Schlafzimmer I Souterrain

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer I Souterrain



Schlafzimmer I Souterrain

# Exposé - Galerie

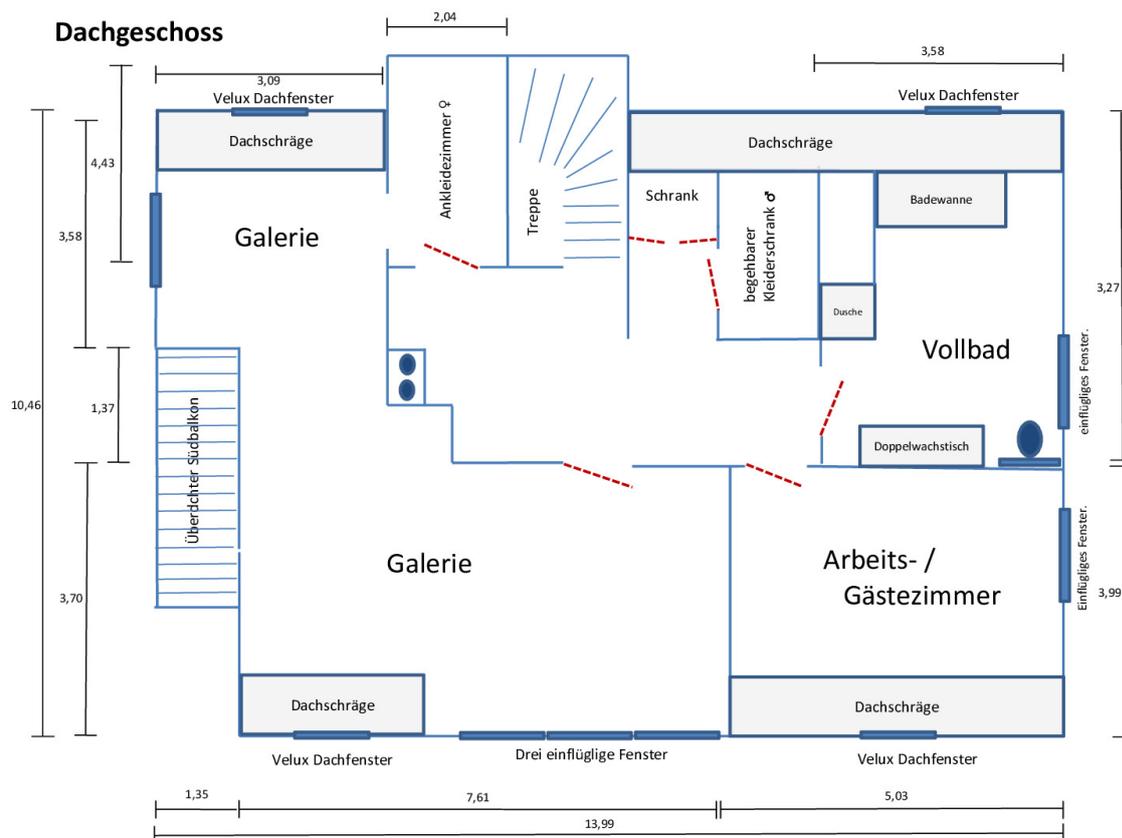


Schlafzimmer I Souterrain

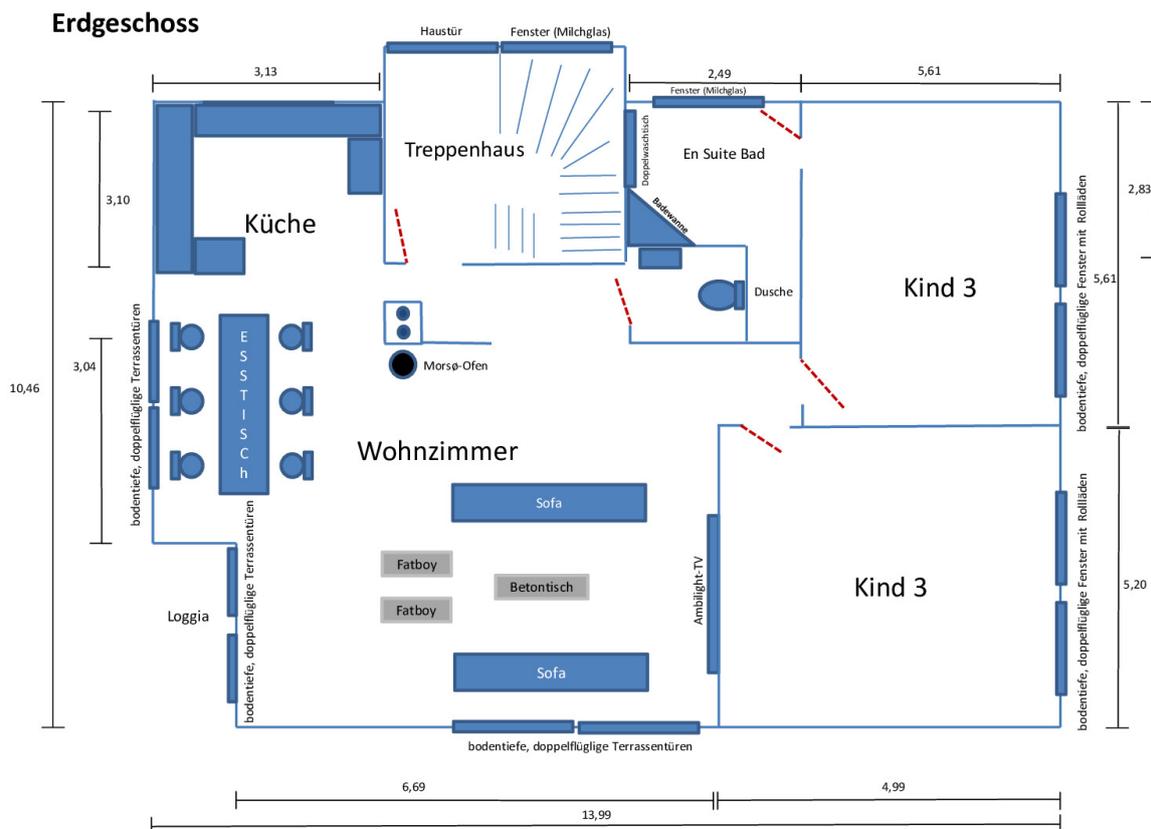


HiFi Raum/ Schlafzimmer II UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Souterrain

