ANNETTE RADDEN
IMMOBILIEN

Immobilienmakler Sachsenwald

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

Objektnummer ARI24042

Traumhaft schöne Villa im Grünen vor den Toren Hamburgs

Eckdaten

Kaufpreis	***1.875.000,00 €***
Provision	***3% inkl.gesetzl. Mwst. inkl. MwSt.***

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

Online ansehen

Wohnfläche	*304,0 m²*
Nutzfläche	*97,0 m²*
Grundstücksfläche	*1.751,0 m²*
Anzahl Zimmer	*8,0*
Anzahl Schlafzimmer	*5,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*4,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1959*
Zustand	*Teil/Vollrenoviert*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Sauna	
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*29.01.2035*
Energiebedarf	*116.40*
Energieträger	*ERDGAS SCHWER*
Energieeffizienzklasse	*D*
Baujahr	*2004*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Ihr neuer Wohnsitz in Reinbek, Grenze Wohltorf, bietet die perfekte Symbiose von einer idealen Anbindung an Hamburg und naturnahem Wohnen.

Kindergarten und Grundschule sind fußläufig zu erreichen, ebenso wie das Naturschutzgebiet und die S-Bahn. Weiterführende Schulen befinden sich in Wentorf und Reinbek.

Raus aus der anonymen Großstadt: Der Villenvorort ermöglicht ein attraktives Vorstadtleben mit kurzen Wegen. So ist zum Beispiel der Tennis- und Hockeyclub TTK mit Badesee nur einen Spaziergang entfernt.

Mehrere Reitanlagen, einer der ältesten Golfclubs Deutschlands sowie weitere Golfanlagen in der näheren Umgebung und das Naherholungsgebiet Wentorfer Lohe laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die Wentorfer Lohe umfasst ein ca. 250 Hektar Nationales Naturerbe der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und liegt südwestlich von der hier angebotenen Immobilie. Direkt vor Ihrer zukünftigen Haustür befindet sich der Sachsenwald, welcher zu ausgiebigen Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Einkäufe für den täglichen Bedarf sind in Reinbek unfd Wentorf vorzufinden. Die Immobilie ist umlaufend von großzügigen Naturlandschaften eingebettet.

Die Fahrzeit zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt mit der S-Bahn zügige 30 Minuten. Die Autobahnanbindung an die A24 und die A1 ist vorhanden.

Objektbeschreibung

Diese schöne Villa wurde ursprünglich 1959 in massiver Bauweise mit Vollkeller errichtet. 1969 wurde die Villa um einen Anbau erweitert. Die Immobilie wurde von 1992-1994 umfangreich saniert und 2012-2014 nochmal modernisiert.
Bis auf vier sehr schöne Doppelfenster mit Flügeltüren im Obergeschoss, wurden alle Fenster erneuert und mit 3-fachund 2-fach verglastem Sicherheitsglas versehen. Im Obergeschoß Ost-,Süd- und Westfassade Dreifachverglasung, Nordseite Treppenhaus 2 fach Verglasung. Die Elektrik wurde überwiegend erneuert, die Rohre sind aus Kupfer. Das Doppel S Pfannenwalmdach ist mit einer 16 cm Dämmung versehen. Das Flachdach des Anbaus ist mit Folieneindeckung versehen. Die Aussenhülle des Anbaus wurde gedämmt. Die Zentralheizungsanlage verfügt über eine Gasbrennwerttherme. Der Keller ist komplett gefliest. Die Garage verfügt über zwei Stellplätze, vor der Garage befinden sich 2 weitere Stellplätze.
Heute erstrahlt diese schöne Immobilie in neuem Glanz und vereint somit großzügiges Wohnen mit einer idyllischen Lage in direkter Nachbarschaft zum Sachsenwald.

Ausstattung

Der Stil des Hauses ist klassisch, die Auswahl der verarbeiteten Materialien ist hochwertig und zieht sich wie ein roter Faden durch die gesamte Immobilie. Lassen Sie sich begeistern:
Der Eingangsbereich, Gäste WC, Garderobe und Flur bis inclusive Gästezimmer, sind mit Solnhofener Platten versehen. Im Wohn-Eßbereich sind Palisanderholz Dielen verlegt, in der Küche und im gesamten Obergeschoss Pitch Pine Dielen.
Die Egersmann Küche mit Mittelblock ist in moderner Optik gehalten, die Küchengeräte sind von Miele, Smeg und Bauknecht. Die Arbeitsplatte ist aus Keramik.
Durch großzügige Fenster, zum Teil bodentief , im Wohnbereich und in der Küche, hat man einen herrlichen Blick in den sonnigen, wunderschön angelegten Garten. Von der Küche gelangt man auf die vorgelagerte Terrasse aus hochwertigem sehr widerstandsfähigem Timber Tech. Ein überdachter Sitzplatz bietet im Sommer Schatten und bei kühlerem Wetter Schutz.
Über eine Betonstufe mit Fußbodenheizung gelangt man in den großzügig angelegten Wohn-Eßbereich im Anbau, hier hat man wieder fantastische Ausblicke in den Garten. Ein Kamin sorgt in der kalten Jahreszeit für Gemütlichkeit.
Zwei Bäder im Obergeschoss bieten angenehmen Komfort. Das Kinderbad ist mit grossformatigen Feinsteinzeug Fliesen und Gessi Armaturen ausgestattet. Darüberhinaus befindet sich im Kellergeschoss eine Sauna mit Dusche.

ANNETTE RADDEN
IMMOBILIEN

Immobilienmakler Sachsenwald

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

Online ansehen

ANNETTE RADDEN
IMMOBILIEN

Immobilienmakler Sachsenwald

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

Online ansehen

ANNETTE RADDEN
IMMOBILIEN

Immobilienmakler Sachsenwald

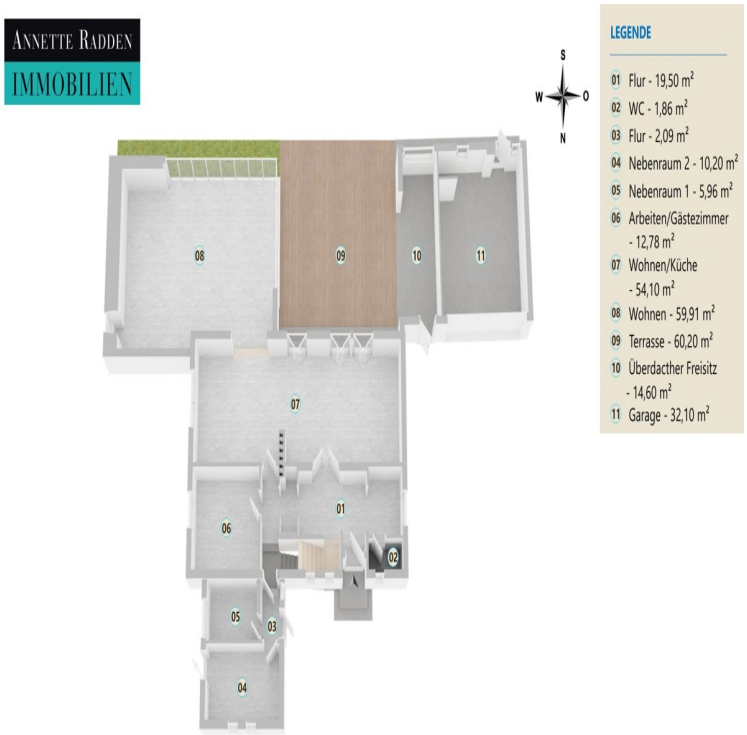
Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

Online ansehen

Immobilienmakler Sachsenwald

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

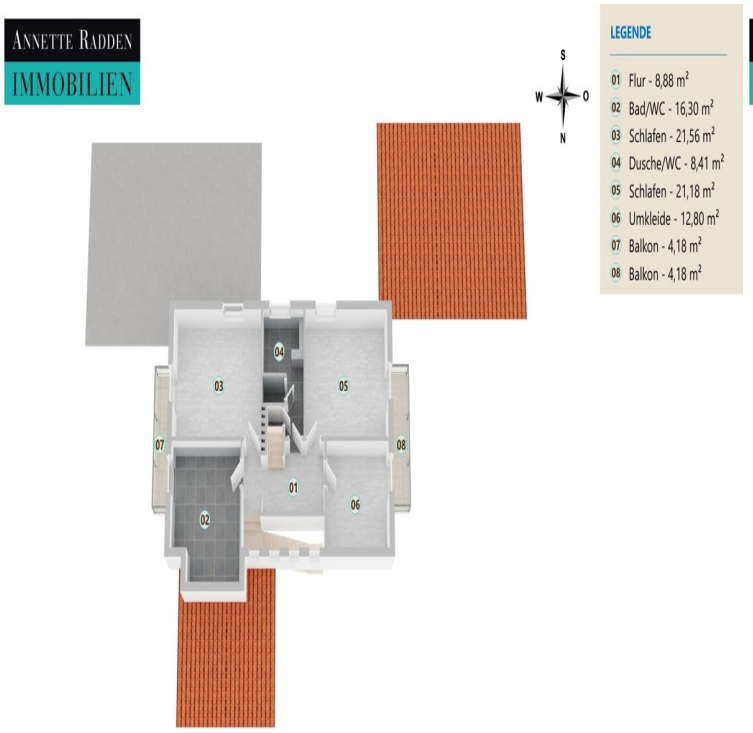


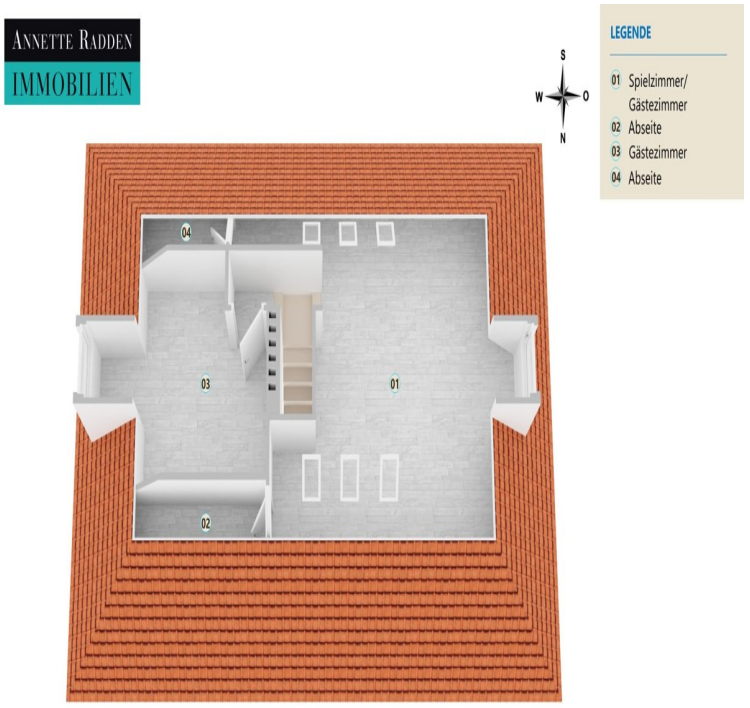
Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

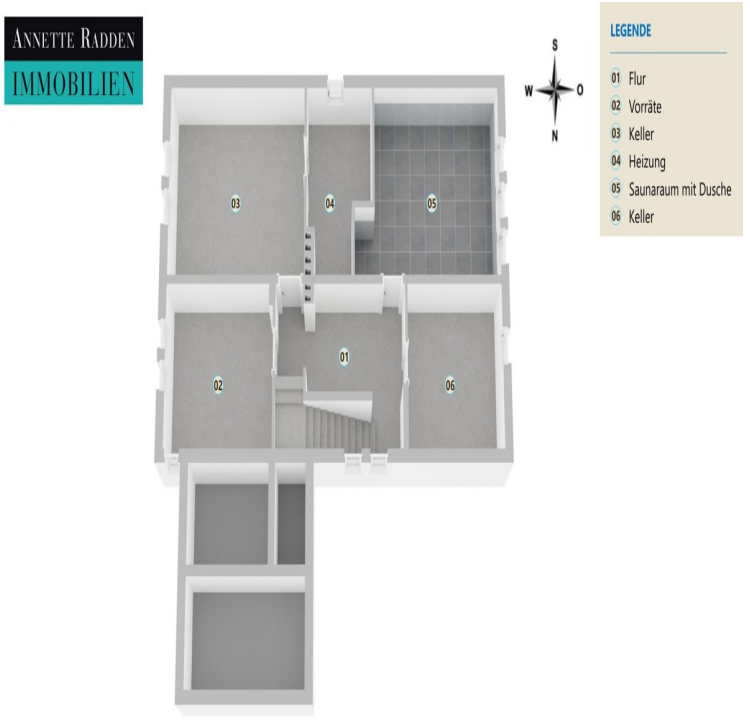
Online ansehen

Immobilienmakler Sachsenwald

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.







Kosten: 1875000 € (Verkauf)

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die durch ihre Nähe zu wichtigen Einrichtungen besticht. Der nächste Supermarkt ist ca. 1,3 km entfernt, was den täglichen Einkauf bequem macht. Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt, mit einer Arztpraxis in ca. 800 m Entfernung. Die Autobahn ist in ca. 4,5 km erreichbar, was eine gute Anbindung für Pendler bietet. Der nächste internationale Flughafen ist ca. 25 km entfernt, ideal für Geschäftsreisende. Die Umgebung ist geprägt von einer soliden Infrastruktur und einem harmonischen Wohnumfeld.

Überblick

Arzt
- [645m] Heilpraktiker
- [839m] Gompf
- [1.10km] Frauenarztpraxis

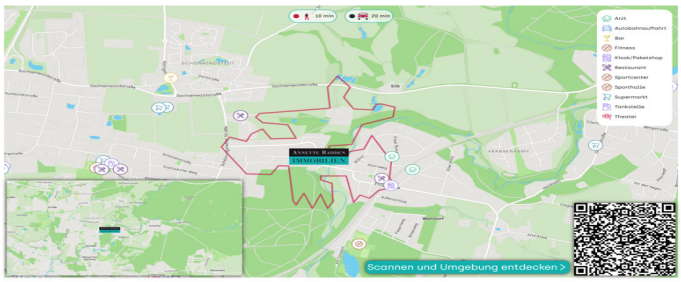
Autobahnauffahrt
- [4.5km] Autobahnauffahrt
- [4.8km] Autobahnauffahrt
- [4.8km] Autobahnauffahrt

Restaurant
- [652m] West See Palast
- [674m] Hannemanns Mühle
- [1.6km] Bistro Lorenzino

Supermarkt
- [1.3km] Edeka
- [1.4km] Aldi
- [1.5km] Früchte Lebensmittel

Theater
- [1.10km] Sachsenwald Forum
- [5.6km] Kulturforum Serrahn
- [5.8km] Theater am Neuen Weg

Interaktive Karte



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

Online ansehen