

# Ihr Projekt. Ihr Stil. Ihr Zuhause!

Silker Weiche 38 b , 21465 Reinbek

€ 490.000,00 €



## Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Grundstück - Südlage	408 m <sup>2</sup>
ideell geteilt 1/2 von 816 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1979
Vollkeller	
Garage	
Zimmer	5
Bäder	2
Gäste-WC	
Gaszentralheizung mit	2005
Solarunterstützung	2008
Kamin	
Rollläden teilweise elektrisch	
Verbrauchsausweis	167,9 kWh(m <sup>2</sup> ·a) F
Kaufpreis	€ 490.000,--
Maklercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Übergabe	sofort verfügbar



## Das könnte Ihr Zuhause werden....

### **Viel Platz für die ganze Familie – Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage**

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1979 bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zur Entfaltung in absolut ruhiger und familienfreundlicher Umgebung – und zugleich die ideale Basis, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin und südlicher Ausrichtung – perfekt für helle, sonnige Stunden und entspannte Abende. Die angrenzende Küche verfügt über eine praktische Durchreiche zum Essbereich und sorgt für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Duschbad sowie ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Räume, von denen einer mit einer besonderen Balkendecke begeistert und eine warme, wohnliche Atmosphäre schafft. Ein großzügiges Wannenbad mit Eckbadewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Der große Keller eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Stauraum oder Werkstatt. Eine Garage bietet zusätzlichen Komfort und einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Der Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse – ideal für Familien mit Kindern.

Die Immobilie präsentiert sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und eröffnet Ihnen damit die attraktive Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.



Wohn-Essbereich



virtuell eingerichtet





Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Küche



Gäste-WC



Duschbad



Wannenbad im DG



Keller

## Bilder sagen mehr als Worte



## Bilder sagen mehr als Worte



Dachgeschoss

## Bilder sagen mehr als Worte

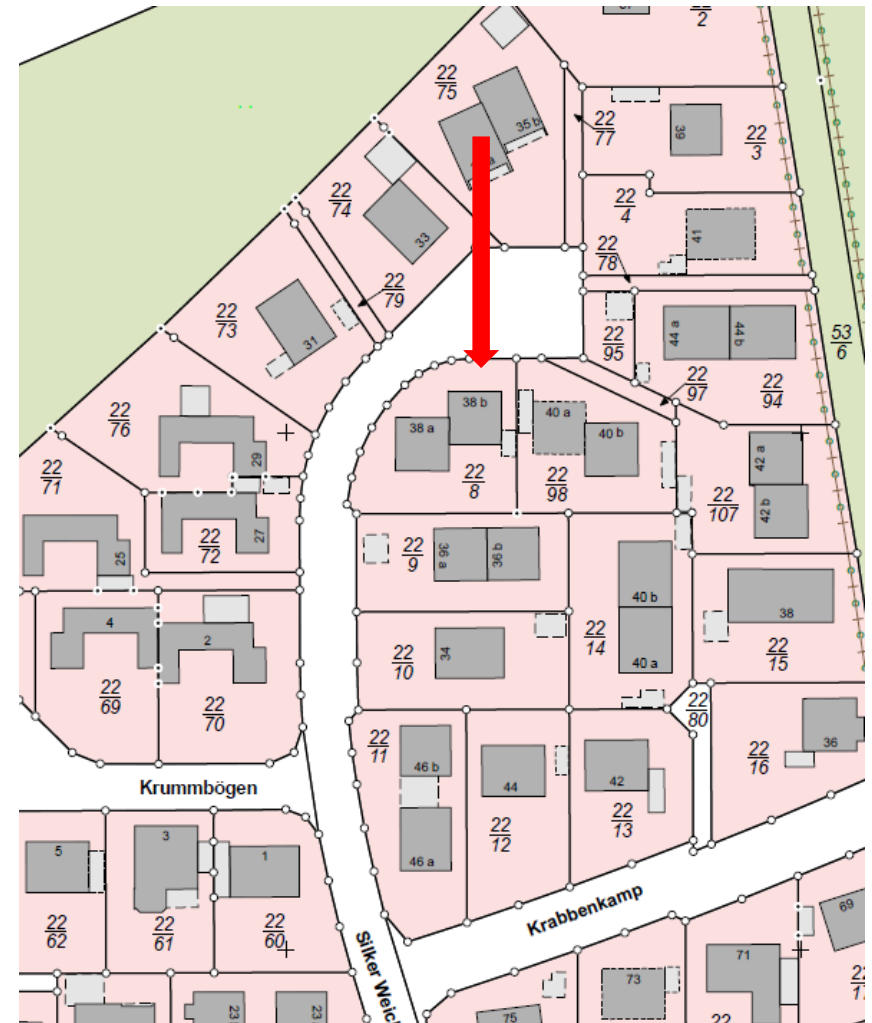


## Bilder sagen mehr als Worte



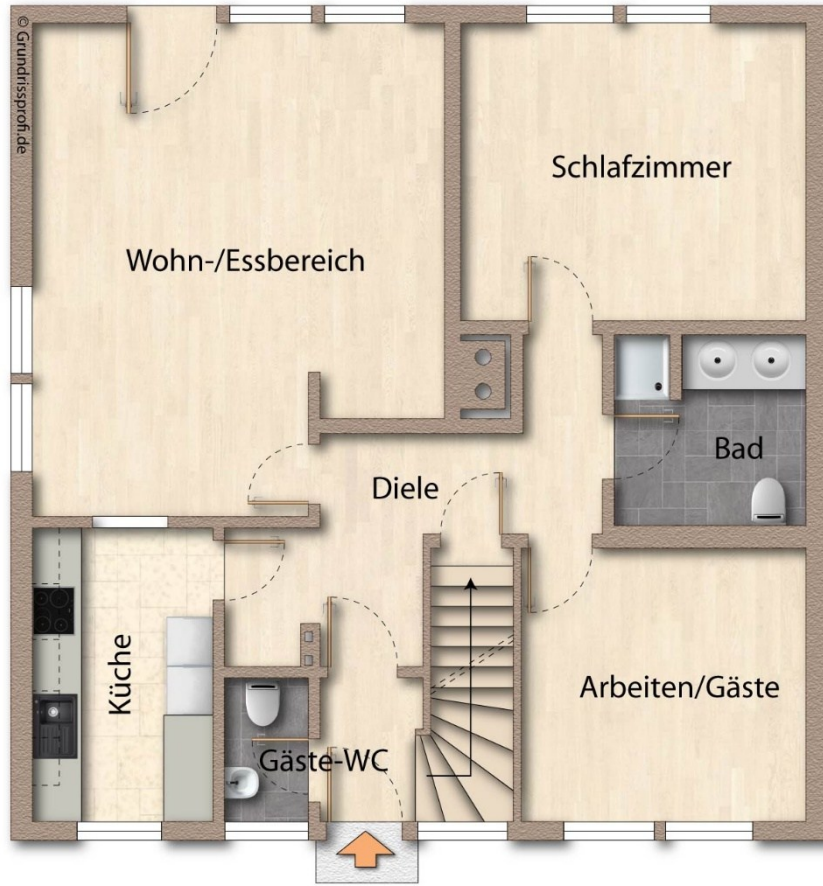
## LAGE

- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Reinbek
- Gelegen in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße / Sackgassenlage
- Umgeben von gepflegter Einfamilienhausbebauung
- Gute Anbindung an Hamburg (ca. 20–30 Minuten in die Innenstadt)
- S-Bahn-Anschluss Wohltorf (Linie S2) in kurzer Distanz erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäcker im näheren Umfeld
- Kindergärten und Schulen gut erreichbar
- Hoher Freizeitwert durch nahegelegene Grünflächen, Wälder und Spazierwege
- Sachsenwald und Naturgebiete in unmittelbarer Umgebung
- Gute Verkehrsanbindung über B5 / A24
- Ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig guter Infrastruktur

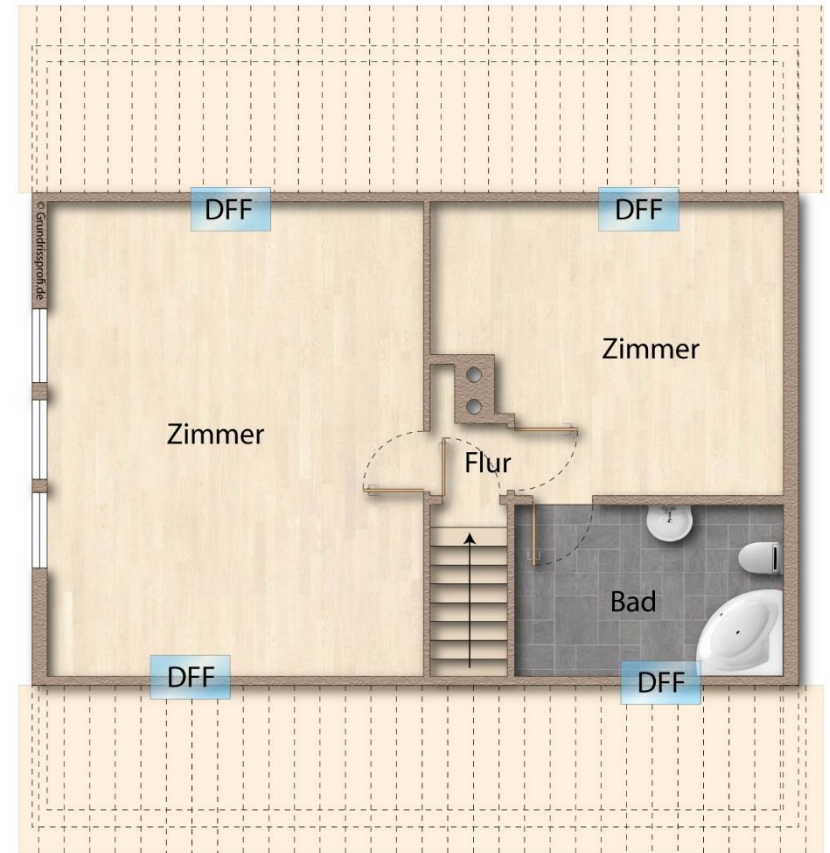


# Der GRUNDRISS

**Erdgeschoss**

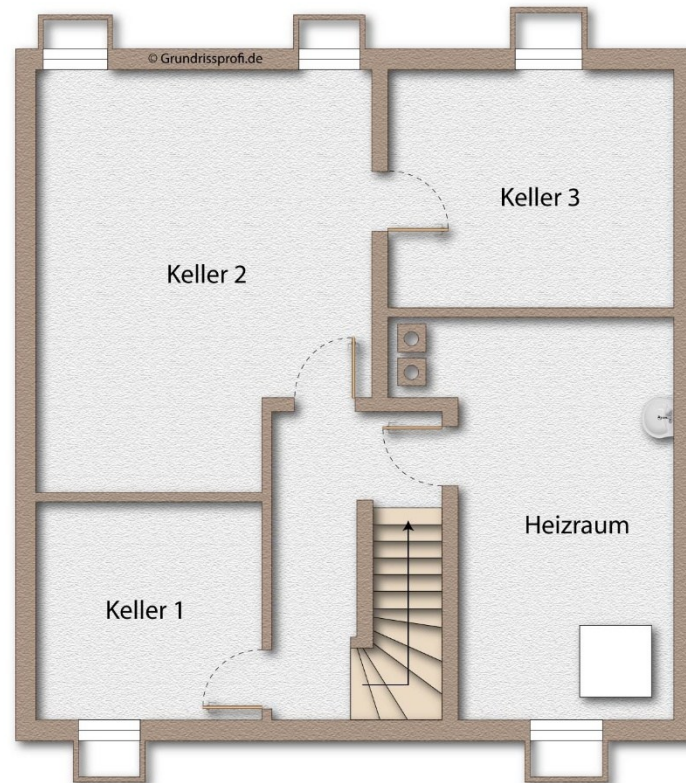


**Dachgeschoss**



## Der GRUNDRISS

### Keller



## Die Wohnfläche

### Erdgeschoss

Wohn-Essbereich	ca. 31 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 16 m <sup>2</sup>
Arbeiten	ca. 13 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 10 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 2 m <sup>2</sup>
Terrasse 25%	ca. 7 m <sup>2</sup>

Summe ca. 94 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche ca. 147 m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss

Zimmer 1	ca. 27 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 16 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3 m <sup>2</sup>

ca. 53 m<sup>2</sup>

## Über uns

Immobilien sind für uns eine Herzensangelegenheit. Kaum ein materieller Besitz ist mit so vielen Emotionen verbunden. Eine Immobilie ist nicht einfach nur ein Gebäude. Es ist ein Heim. Hier wird gelebt, geliebt und gelacht. Hier werden Pläne geschmiedet und Familien gegründet, Kinder groß gezogen. Deshalb ist es uns ein besonderes Anliegen, Sie beim Verkauf oder Kauf Ihres Zuhauses mit Rat und Tat und Herz zu begleiten.

### **Wir sind echte Ahrensburger – und wir lieben den Norden!**

In Ahrensburg geboren und fest verwurzelt mit besten Verbindungen und einem hervorragenden Netzwerk in Schleswig-Holstein ausgestattet. Das ist Heitmann Immobilien.

Viele wollen es, aber wir bekommen es auch hin. Wir sind für die Menschen in unserer Region da und begleiten Sie rund um Ihre Immobilie kompetent, professionell und vor allem menschlich.



Dipl. Kfm. Claus Heitmann und Stefanie Heitmann

Der Vermittlungstätigkeit von Heitmann Immobilien liegen die von Verkäufer:innen erteilten Auskünfte zugrunde. Trotz großer Mühe und Genauigkeit beider Seiten übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Das Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei Weitergabe für die volle Courtage haftet.