

Wohnen mit Charakter – Architektenhaus in schöner Lage

Eichenbusch 10 b, 21465 Reinbek
€ 619.000,00 €



Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 179 m ²
Nutzfläche	ca. 20 m ²
Grundstück (ideell geteilt 1/2 von 986 m ²)	493 m ²
Baujahr	1994
Zimmer	4
Vollbad mit Wanne, Dusche, Bidet	
Gäste-WC mit Dusche	
Granit- und Parkettböden	
Gaszentralheizung	2006
elektr. Rollläden	
Kaminofen	
div. Abstellräume	
Garage mit elektr. Tor	
Wallbox	
Gartenhäuschen	
Verbrauchsausweis	77,7 kWh(m ² ·a) C
Kaufpreis	€ 619.000,--
Maklercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Übergabe	nach Vereinbarung



Das könnte Ihr Zuhause werden....

Dieses im Jahr 1994 errichtete Architektenhaus überzeugt durch seine zeitlose Gestaltung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie seine angenehm ruhige Lage in zweiter Reihe einer gepflegten Wohnstraße. Die besondere Architektur und die harmonische Verbindung von Funktionalität und Wohnkomfort machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer.

Ein verglaster Windfang bildet den einladenden Eingangsbereich des Hauses und bietet Zugang zu einem praktischen Abstellraum, der direkt an die Garage angrenzt – ideal für kurze Wege und zusätzlichen Stauraum.

Im Inneren empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus sich die Wohnbereiche erschließen. Das Erdgeschoss wird geprägt durch den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Kamin, der eine warme und behagliche Atmosphäre schafft und den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses bildet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche präsentiert sich funktional ausgestattet und ist – ebenso wie Diele und Gäste-WC – mit einem stilvollen Granitboden versehen. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein großzügiges Arbeitszimmer, das bei Bedarf mit geringem Aufwand in zwei separate Räume unterteilt werden kann und somit flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Gäste-WC mit Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein besonderes Highlight: ein großzügiges Galeriezimmer, das dem Haus seinen individuellen Charakter verleiht. Darüber hinaus stehen ein ruhiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich sowie ein großzügiges Tageslichtbad zur Verfügung, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, zwei Waschtischen und Bidet – ideal für höchsten Wohnkomfort. Zwei praktische begehbare Abseiten bieten zusätzlichen Stauraum.

Elektrische Rollläden unterstreichen den modernen Ausstattungsstandard und sorgen für zusätzlichen Komfort. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage mit Wallbox – ideal für zukunftsorientierte Mobilität.

Dieses Architektenhaus vereint ruhiges, komfortables Wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung, durchdachter Architektur und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – eine Immobilie mit Charakter und besonderer Ausstrahlung.





Bilder sagen mehr als Worte



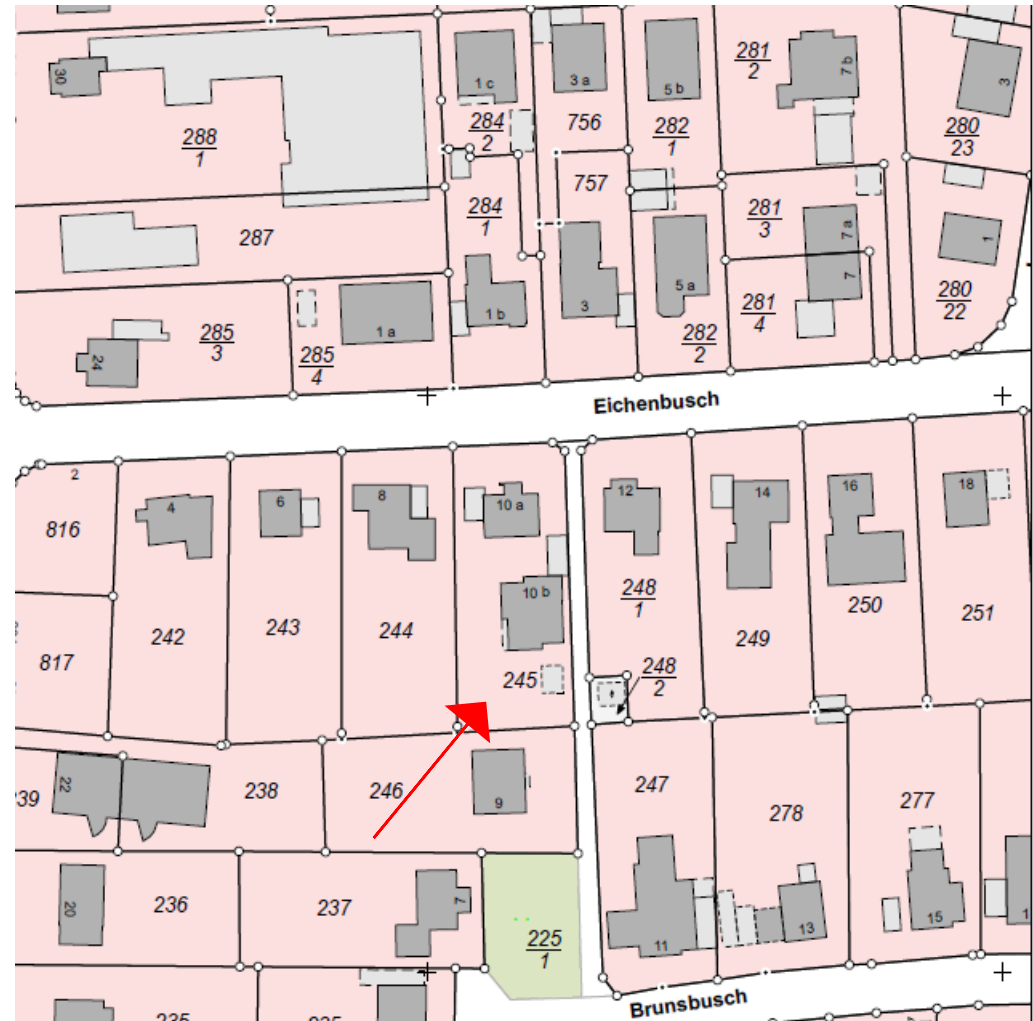


Bilder sagen mehr als Worte



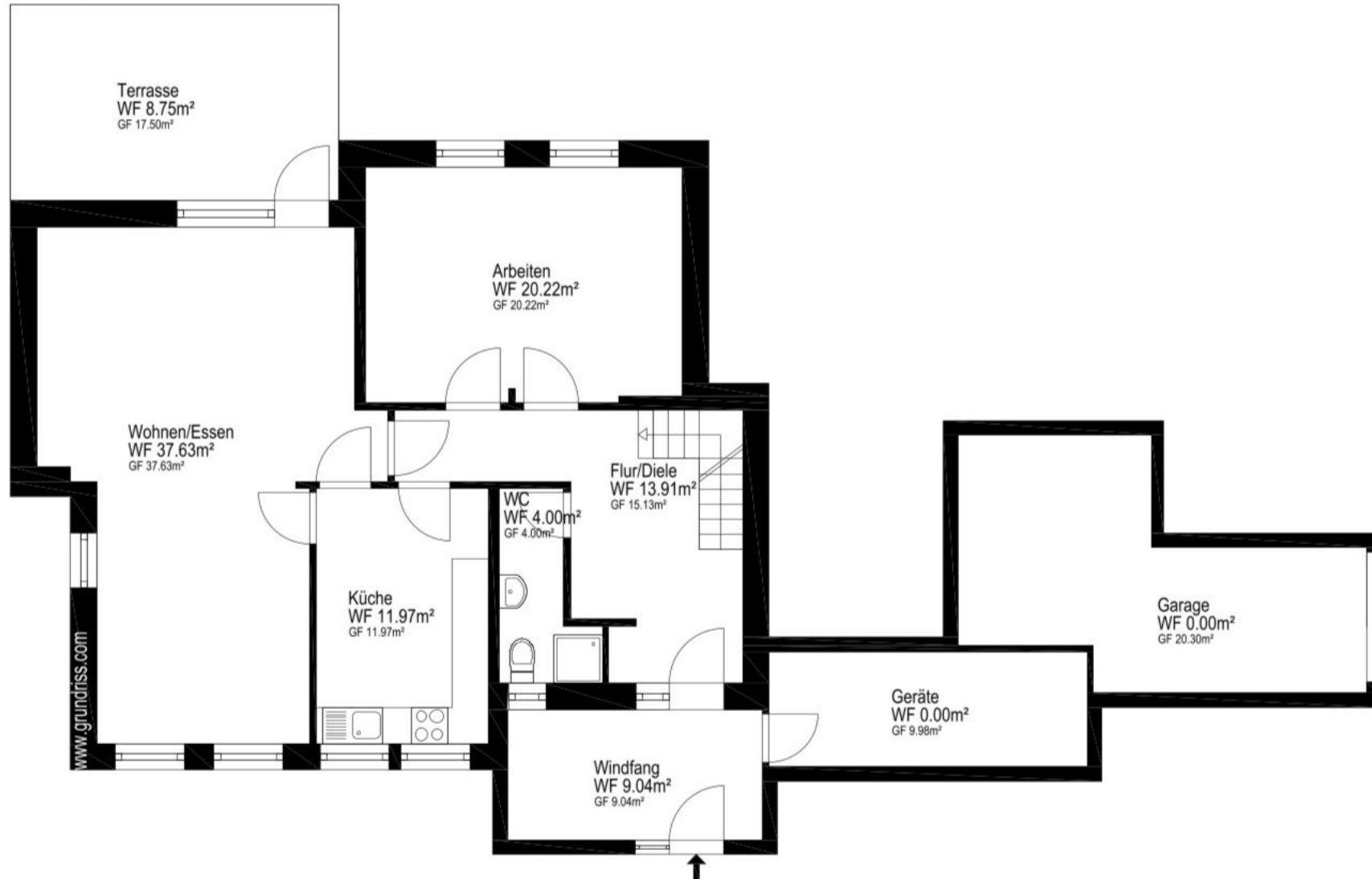
LAGE

- Gefragte und ruhige Wohnlage in Reinbek
- Gepflegtes, gewachsenes Wohnumfeld mit ansprechender Nachbarschaftsbebauung
- Ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Metropolregion Hamburg
- Die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem PKW als auch bequem über die S-Bahn (S21), Reinbek) in ca. 25–30 Minuten erreichbar
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe
- Familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten vor Ort
- Hoher Erholungs- und Freizeitwert durch nahegelegene Wälder, Spazier- und Radwege sowie die reizvolle Bille-Region
- Ruhige, wenig befahrene Wohnstraße – geprägt von Privatsphäre und angenehmer Wohnqualität
- Attraktive, nachhaltige Wohnlage mit hoher Lebensqualität und guter Wertstabilität

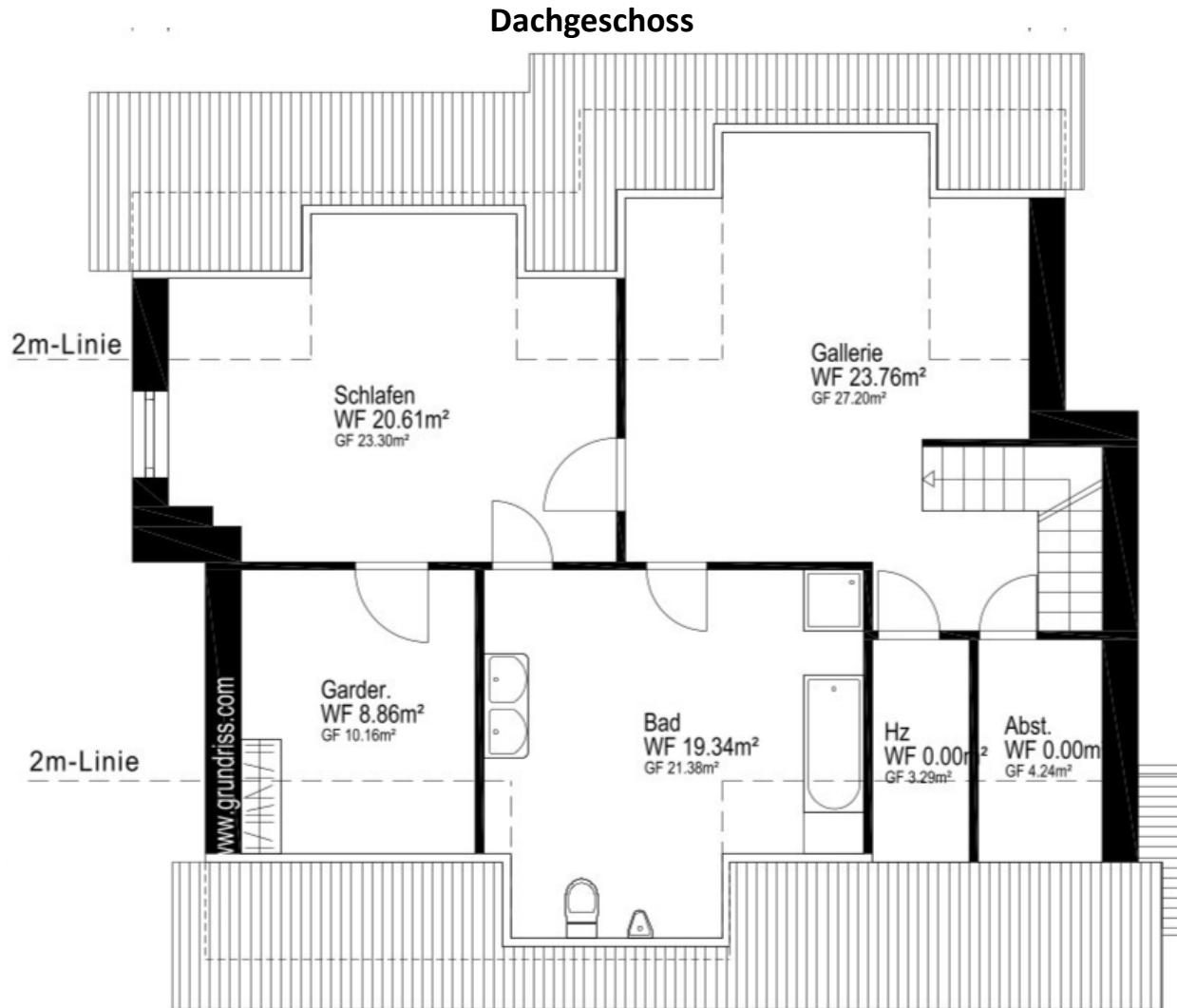


Der GRUNDRISS

Erdgeschoss



Der GRUNDRISS



Die Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohn-Essbereich	ca. 38 m ²
Küche	ca. 12 m ²
Arbeitszimmer	ca. 20 m ²
Diele	ca. 14 m ²
Gäste-WC	ca. 4 m ²
Windfang	ca. 9 m ²
	ca. m ²
Terrasse 50%	ca. 9 m ²
Summe	ca. 106 m ²

Gesamtwohnfläche ca. 179 m²

Dachgeschoss

Galeriezimmer	ca. 24 m ²
Schlafzimmer	ca. 21 m ²
Bad	ca. 19 m ²
Ankleide	ca. 9 m ²
Summe	ca. 73 m ²

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.