

# EXPOSÉ

## HANDWERKER AUFGEPASST! Charmantes Walmdachhaus mit Einliegerwohnung in Villenlage von Reinfeld



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 23858 Reinfeld  
Baujahr: 1950  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 165 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 90 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 664 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 280.000,-**

### Dittmer Immobilien

Geroldring 20 ° 23626 Ratekau ° Tel.: 04504-4005  
Fax: 04504-4075 ° immo-dittmer@web.de ° www.dittmer-immo.de

- > Einfamilienhaus
- > Reinfeld
- > 6 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS-0975



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	23858 Reinfeld
Baujahr	1950
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	165 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	664 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	280.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis Baujahr	1950
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Erdgas leicht
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provision für Käufer	Ja
Provisionshinweis	3,57 % inklusive MwSt., jeweils zahlbar vom Käufer und vom Verkäufer.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus mit eingewachsenem Garten. Das 1950 in Massivbauweise (Stein auf Stein) auf einem markanten Felssteinfundament (Nordsee gefischte Natursteine) erstellte Haus, befindet sich in einem baulich soliden Zustand, ist jedoch durchgreifend renovierungsbedürftig. Die Außenfassade ist weiß verputzt. Das Haus verfügt noch über einige schöne Stilelemente aus der Zeit! Das Satteldach ist mit einer rotbraunen S-Pfanne aus der Baujahrszeit eingedeckt. Die alten Holzfenster sind überwiegend einfachverglast. Das Architektenhaus verfügt über einen gut geschnittenen Grundriss, ohne Durchgangszimmer. Die Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:

ERDGESCHOSS: Diele - Flur - Zimmer/Büro im Seitenflügen (Anbau mit eigenem Eingang) - Flur - Küche - Kinderzimmer - Badezimmer - Wohnzimmer mit Balkonzugang - Schlaf- oder Esszimmer.

DACHGESCHOSS (ELW): Flur - Gäste-WC - Badezimmer - Flur - Küche - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Abstellraum.

Im Dachgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die zur Zeit für monatlich 602,00 Euro Kaltmiete vermietet ist. Das im Seitenflügel befindliche große Zimmer ist derzeit ebenfalls vermietet, die Kaltmiete beträgt hier 250,00 Euro.

Des weiteren verfügt die Immobilie über einen geräumigen Vollkeller mit 5 Räumen. Falls eine Sanierung des Kellers durchgeführt wird, wäre dieser als weiterer Wohn- oder Freizeitbereich nutzbar (Fitnessraum, Sauna etc.). Die Deckenhöhe im Keller beträgt über 3 m. Das Haus verfügt über eine Kellergarage und steht auf einem 664 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück.

ANMERKUNG: Die anstehenden umfangreichen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen spiegeln sich im VORWEG reduzierten Kaufpreis entsprechend wieder! Zusätzlich ist der Kaufpreis noch verhandelbar.

Ein Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

## Ausstattung:

Einbauküche - Gäste-WC - Holzdielenböden - Teppich - Zwei alte Wannenbäder - isolierverglastes Balkon-Fensterelement - Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung - Großer Balkon - Terrasse - Kellergarage - 2 PKW-Stellplätze.

## Lagebeschreibung:

Ruhige, idyllische Wohnlage im beliebter Villenlage. Reinfeld bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielen Annehmlichkeiten des wirtschaftlichen und kulturellen Lebens. Gute Bus- und Bahnverbindung nach Lübeck und Hamburg. Nur ca. 300 m zum Bahnhof und in die Innenstadt. Weitere Informationen unter: [www.reinfeld.de](http://www.reinfeld.de)

## Sonstiges:

FAZIT: Ein familienfreundliches Wohnhaus mit eingewachsenen Garten in Toplage!

Bei Bedarf kann das Mietverhältnis der Einliegerwohnung im DG beendet werden! Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen und Unterlagen oder vereinbaren einfach einen Besichtigungstermin - Anschauen lohnt sich!

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Reinfeld
- > 6 Zimmer

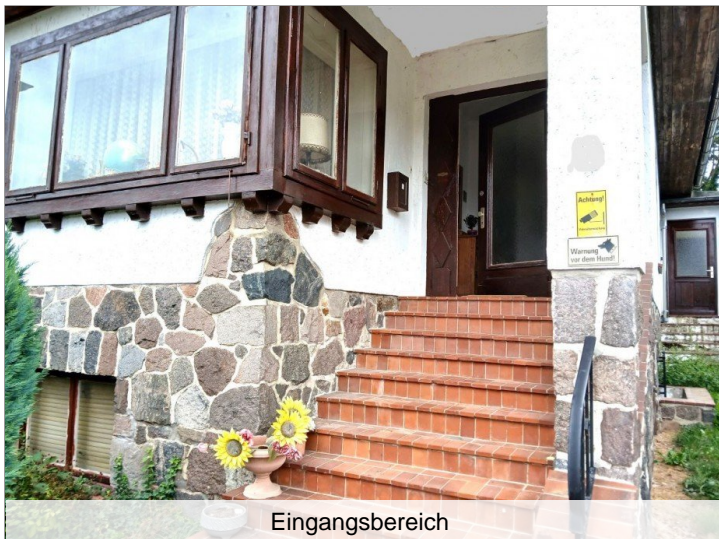
- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS-0975



Frontansicht 1



Rückansicht



Eingangsbereich



Garten/Terrasse



Garage mit schmiedeeisernen Beschlägen



Seitenflügel/Anbau

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Reinfeld
- > 6 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS-0975



Wohnzimmer - EG



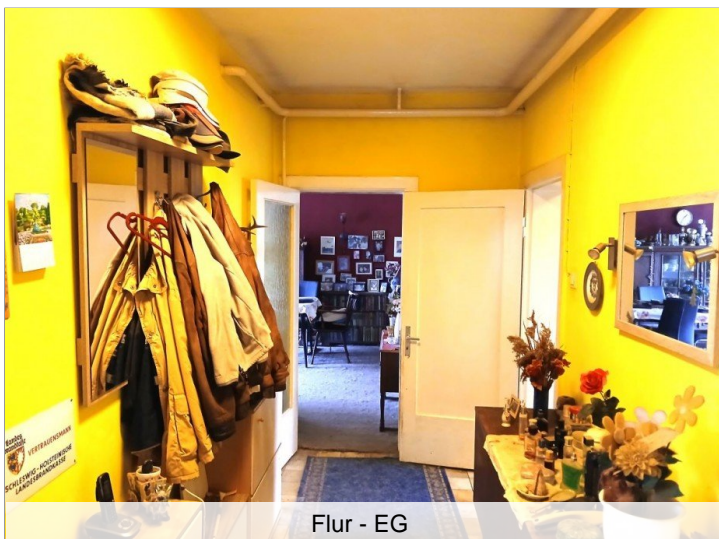
Küche - EG



Badezimmer - EG



Kinderzimmer/Büro - EG



Flur - EG



Flur mit Treppe in DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Reinfeld
- > 6 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS-0975



Seiteneingang ELW



WC - DG



Wohnzimmer - DG



Schlafzimmer - DG



Küche - DG



Badezimmer - DG

