Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Vollvermietetes Herrenhaus mit 4 Einheiten direkt am Herrenteich

Objektnummer: 26252011-1



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 12.5 • GRUNDSTÜCK: 1004 m²

Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26252011-1
Wohnfläche	ca. 190 m²
Zimmer	12.5
Badezimmer	4
Baujahr	1908

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Vermietbare Fläche	ca. 240 m²

Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	339.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1911

Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

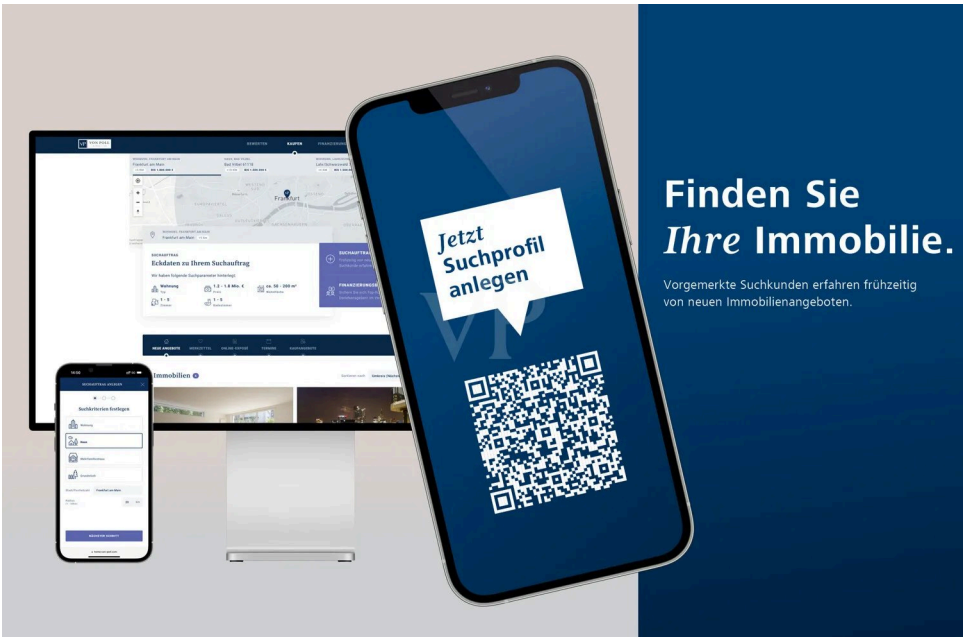
Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

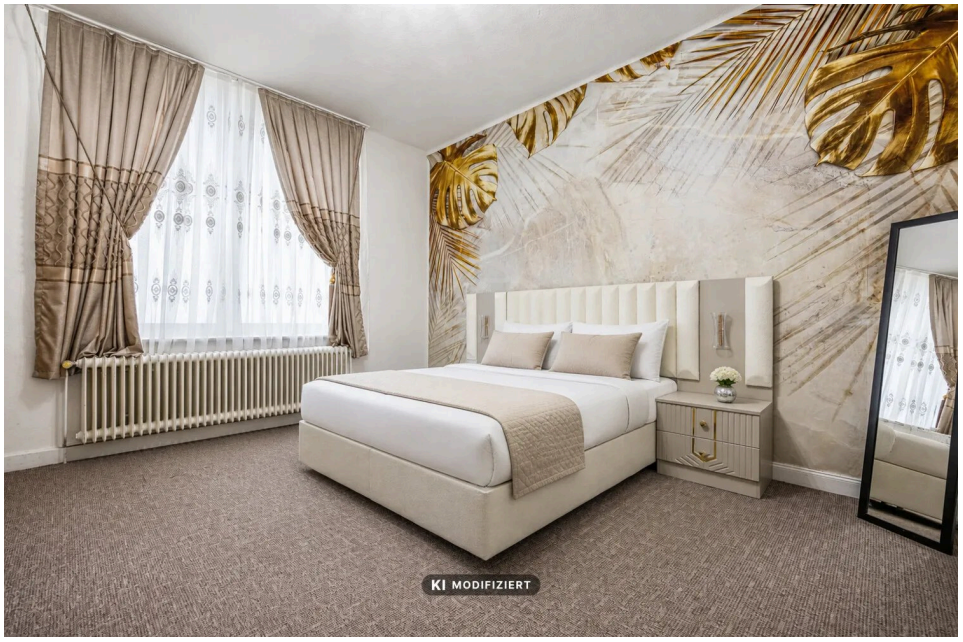
Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Marcel Karstens
Immobilienkaufmann (IHK)
Geprüfter freier Sachverständige
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Geschäftsstelleninhaber
T: 040 - 27 14 27 80
marcel.karstens@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Ein erster Eindruck

Verkauft wird hier ein vollvermietes Herrenhaus aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts. Das Haus wurde in 4 Wohnungen unterteilt, zusätzlich gibt es hinten einen Anbau.

Mieteinheit 1 - EG:

- ca. 75QM
- 3 Zimmer
- Kunststofffenster
- Gastherme aus 2019

Mieteinheit 2 - OG:

- ca. 75QM
- 3 Zimmer
- Kunststofffenster
- Gastherme aus ca. 2018

Mieteinheit. 3 - DG:

- ca. 50QM
- 3 Zimmer
- Kunststofffenster
- Gastherme aus ca. 2010

Mieteinheit 4 - Anbau:

- ca. 55QM
- 3 Zimmer
- Kunststofffenster
- Gastherme aus ca. 2004

Die gesamte Kaltmiete beläuft sich auf ca. 2.010 €/. Das ergibt eine Jahresmiete von 24.120€.

Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Alles zum Standort

Die Stadt Reinfeld überzeugt als attraktiver Wohn- und Investitionsstandort im wirtschaftsstarken Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg. Mit rund 9.000 Einwohnern verbindet Reinfeld eine hohe Lebensqualität im Grünen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und stabiler Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – ideale Voraussetzungen für Immobilieninvestoren.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage zwischen Hamburg und Lübeck. Über die Bundesautobahn A1 sind beide Städte schnell erreichbar. Die Hamburger Innenstadt liegt etwa 50 Kilometer südwestlich, Lübeck rund 20 Kilometer nordöstlich entfernt. Zusätzlich verfügt Reinfeld über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Regionalverbindungen Richtung Hamburg und Lübeck, was den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv macht.

Die Stadt bietet eine ausgewogene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Ein besonderes Highlight ist der mitten in der Stadt gelegene Herrenteich, der als größter Binnensee Schleswig-Holsteins gilt und das Stadtbild maßgeblich prägt. Die attraktive Wasserlage, weitläufige Spazierwege sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgen für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Dadurch gewinnt Reinfeld insbesondere bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden zunehmend an Beliebtheit.

Aus Investorensicht profitiert Reinfeld von einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum im sogenannten „Speckgürtel“ Hamburgs. Während die Immobilienpreise in den Hamburger Kernlagen weiterhin hoch bleiben, gewinnen gut angebundene Umlandstandorte zunehmend an Bedeutung. Reinfeld bietet dabei ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit Potenzial für langfristige Wertsteigerungen und stabile Mietrenditen.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich die Stadt solide. Neben regionalen Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen profitieren viele Einwohner von den Arbeitsmärkten in Hamburg, Lübeck und Bad Oldesloe. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und urbaner Erreichbarkeit macht Reinfeld zu einem nachhaltigen und zukunftsorientierten Investitionsstandort im Norden Deutschlands.

Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26252011-1 - 23858 Reinfeld (Holstein) – Reinfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com