

**OBJEKTNUMMER: VK 2023-06-01**



### **Wohnen in der Villa „Ihnenpark“**

Neubau einer exklusiven, barrierearmen Villa mit sechs Wohneinheiten und Fahrstuhl in gefragter Lage von Reinbek

Bernhard-Ihnen-Straße 2a  
21465 Reinbek

**Alles auf einen Blick:**

**Wohnung 1/ EG links:**

Wohnfläche	ca. 72,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Baujahr	projektiert - 2024
Extras	1 Carport-Stellplatz Außenschuppen als Kellerersatzfläche Sondernutzungsrecht Gartenanteil

**Kaufpreis: € 449.000 zzgl. € 20.000 Carport**

---

**Wohnung 2/ EG rechts:**

Wohnfläche	ca. 79,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Baujahr	projektiert - 2024
Extras	1 Carport-Stellplatz Außenschuppen als Kellerersatzfläche Sondernutzungsrecht Gartenanteil

**Kaufpreis: € 499.000 zzgl. € 20.000 Carport**

---

**Wohnung 3/ 1. OG links:**

Wohnfläche	ca. 74,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Baujahr	projektiert - 2024
Extras	1 Carport-Stellplatz Außenschuppen als Kellerersatzfläche

**Kaufpreis: € 457.000 zzgl. € 20.000 Carport**

---

**Wohnung 4/ 1. OG rechts:**

Wohnfläche	ca. 74,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Baujahr	projektiert - 2024
Extras	1 Carport-Stellplatz Außenschuppen als Kellerersatzfläche

**Kaufpreis: € 460.000 zzgl. € 20.000 Carport**

### Wohnung 5/ DG links:

Wohnfläche	ca. 64,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Baujahr	projektiert - 2024
Extras	1 Carport-Stellplatz Außenschuppen als Kellerersatzfläche
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 404.000 zzgl. € 20.000 Carport</b>

---

### Wohnung 6/ DG rechts:

Wohnfläche	ca. 64,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Baujahr	projektiert - 2024
Extras	1 Carport-Stellplatz Außenschuppen als Kellerersatzfläche
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 407.000 zzgl. € 20.000 Carport</b>

---

### Objektbeschreibung

Bei den angebotenen Objekten handelt es sich um ein projektiertes Neubauvorhaben, das planmäßig in 2024 in schöner Villenlage errichtet werden soll. Auf einem noch zu vermessenen Teilgrundstück (reale Teilung) von ca. 800 m<sup>2</sup> entsteht ein exklusives Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten in massiver Bauweise mit einer beige-roten Klinkerfassade.

Das Haus sowie auch die Wohnungen sind barrierearm konzipiert, so dass Menschen, die beispielsweise auf einen Rollator angewiesen sind, sich ebenfalls ideal in dem Objekt bewegen können. Ein Fahrstuhl wird im Treppenhaus mit integriert, so dass ein stufenfreier Zugang zu den oberen Stockwerken gewährleistet wird.

Die Villa „Innenpark“ besticht nicht nur durch ihre ansprechende, repräsentative Optik. Auch technisch wird diese auf dem aktuellsten Stand sein. So sorgt beispielsweise eine pro Raum individuell steuerbare Fußbodenheizung in allen Räumen für einen angenehmen Wohnkomfort. Diese wird mithilfe einer Luft-Wärmepumpe gespeist und entspricht somit nicht nur der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung, sondern auch den Zukunftsperspektiven der aktuellen Regierung. Auch die Schallschutznachweise auf Grundlage GEG 2020 werden selbstverständlich erfüllt.

Die Sprossenfenster sind 3-fach isolierverglast und von angenehmer Größe bemessen, so dass eine optimale Belichtung gewährleistet wird.

Vor der Villa wird zu jeder Wohneinheit ein Carportstellplatz errichtet mit angrenzendem Schuppen, der als Kellerersatzraum dient. Den beiden EG-Wohnungen werden anteilig die umlaufenden Gartenflächen zur alleinigen Nutzung zugesprochen.

## Bauleistungen

In Auszügen umfassen die Neubauten folgende Leistungen:

1. Planung, Bauantrag, Erstellung Teilungserklärung
2. Gebäudevermessung
3. Erdarbeiten
4. Objektgründung
5. Massivbau (Stein-auf-Stein) mit dekorativen Zierelementen
6. Außenfensterbänke als Rollschicht aus Verblendstein
7. Stahlbetondecken zwischen EG, 1. OG und DG
8. Satteldach mit einer ca. 28° Neigung
9. Dacheindeckung mit anthrazitfarbenem Dachstein
10. Beheizung (Fußbodenheizung in allen Räumen - individuell steuerbar) und Warmwasserversorgung durch eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
11. 3-fach isolierverglaste Sprossenfenster mit elektrisch steuerbaren Außenrollläden
12. Installation aller Sanitäreinrichtungen von namhaften Herstellern
13. Umfassende Elektroinstallation
14. Maler- und Putzarbeiten in hochwertiger Ausführung
15. Bodenbeläge in gehobener Ausführung
16. Gepflasterte Wegeführung
17. Gartenanlage (Pflasterarbeiten, Hecke, Rasen)

Vereinfacht ausgedrückt ist der Käufer lediglich für den Erwerb einer Einbauküche selbst verantwortlich. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt gemäß nach Bauabschnitten. Mit dem Baufortschritt werden einzelne Phasen des Hausbaus dokumentiert. Er umfasst mehrere Bauphasen, von der Erschließung, über den Rohbau, bis zum fertigen Neubau. Dabei werden die Bauabschnittsphasen nach der allgemein gültigen Makler- und Bauträgerverordnung zugrunde gesetzt.

Sofern zusätzliche Leistungen gewünscht sind, die über den Standard gemäß der detaillierten Bau-/Leistungsbeschreibung hinaus gehen, können diese selbstverständlich bei rechtzeitiger Planung direkt mit den jeweiligen Gewerken gegen Aufpreis vereinbart werden.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in gefragter Villenlage von Reinbek – Der Stadt im Grünen.

Reinbek liegt im Osten vor den Toren der Weltstadt Hamburg und gehört somit zur Hamburger Metropolregion. Ihren ca. 27.000 Einwohnern bietet die Stadt Reinbek ein Höchstmaß an Lebensqualität.

Die Kombination aus einer sehr guten Infrastruktur im Einklang mit den benachbart gelegenen Naherholungsgebieten ist ausgezeichnet.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten decken den täglichen Bedarf und vieles lässt sich mühelos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

Kulturell und sportlich hat Reinbek und seine Umgebung so einiges zu bieten. Zahlreiche Sportvereine offerieren ein breit gefächertes Spektrum an Einzel- und Mannschaftssportarten, diverse Golfplätze laden zu einer gemütlichen Runde ein und die vielen Reitställe geben auch Pferden ein schönes Zuhause. Für kulturelle Erlebnisse sorgen das Reinbeker Schloss mit seinen Veranstaltungen sowie das Sachsenwald Forum. Eine Volkshochschule gewährt zudem ein umfangreiches Kursangebot.

Reinbek verfügt mit dem St. Adolf-Stift ebenfalls über ein modernes Krankenhaus, das nicht nur die Akutversorgung vornimmt, sondern zugleich als Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Hamburg auftritt.

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist sehr gut, so dass man diese in ca. 30 Minuten mit der S-Bahn erreicht oder mit dem PKW über die B5 sowie der A24 in die Metropole gelangt. Die Autobahnen A1, A24 und A25 in Richtung Hamburg, Berlin, Bremen oder Lübeck sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

## Lage



## Kaufpreiseckdaten

### Kaufpreis

Zu den Kaufpreisen der einzelnen WE sind noch pro WE € 20.000 pro Carport-Stellplatz zu entrichten zzgl. 6,5 % Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Gerichtskosten.

### Maklercourtage

Die Käufercourtage in Höhe von 1,785 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Firma BeSmart Immobilien hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

### Besichtigung

Eine Begehung des Baugrundstücks ist nach vorheriger Absprache selbstverständlich möglich.

### Übergabe

Die Errichtung ist 2024 geplant.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

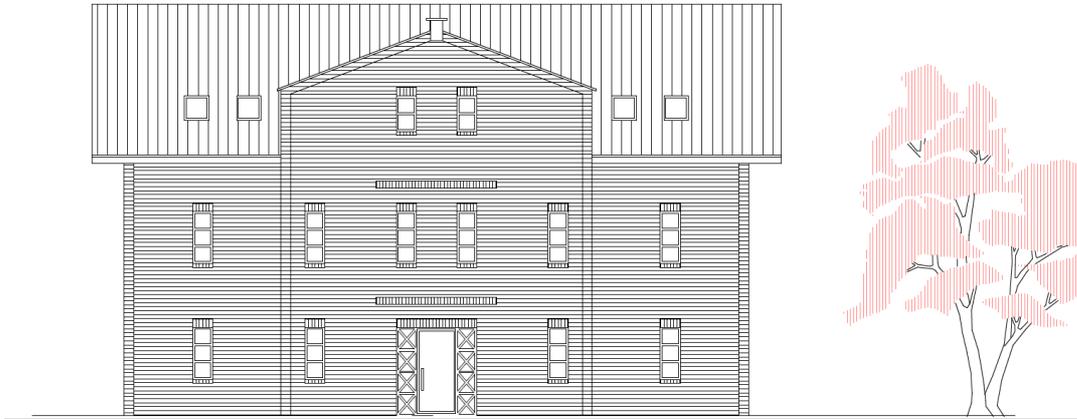
**Ansicht 3D - Süd**



**Ansicht 3D Nord**



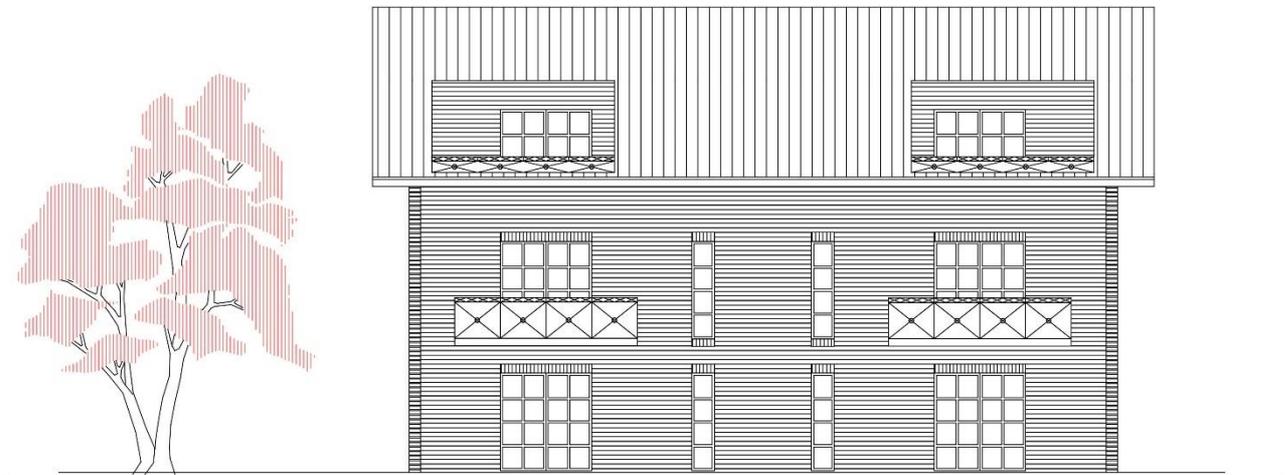
**Ansicht Nord 2D**



**Ansicht OST 2D**



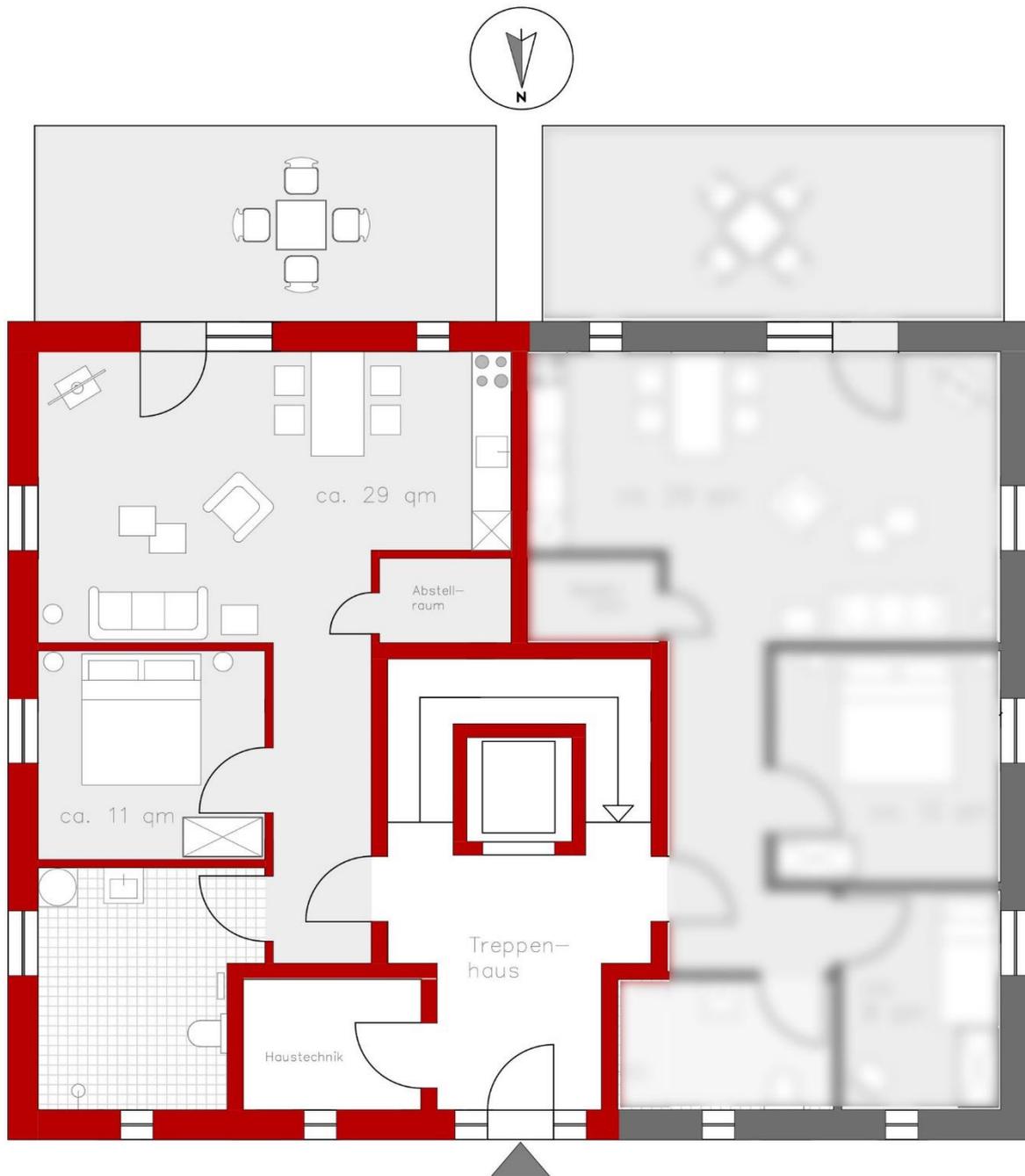
**Ansicht Süd 2D**



**Ansicht West 2D**

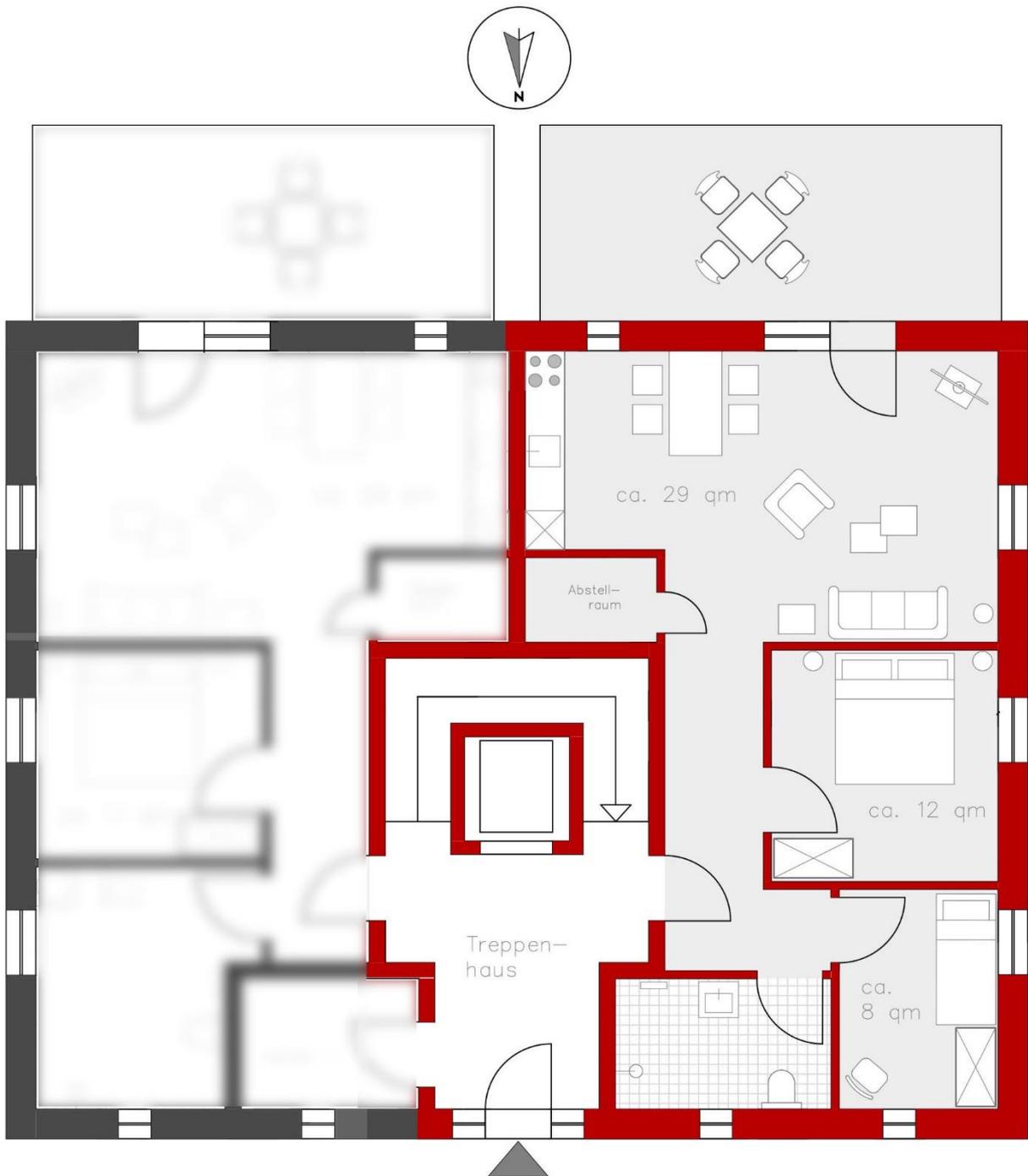


**Grundriss WE 1 - EG links**



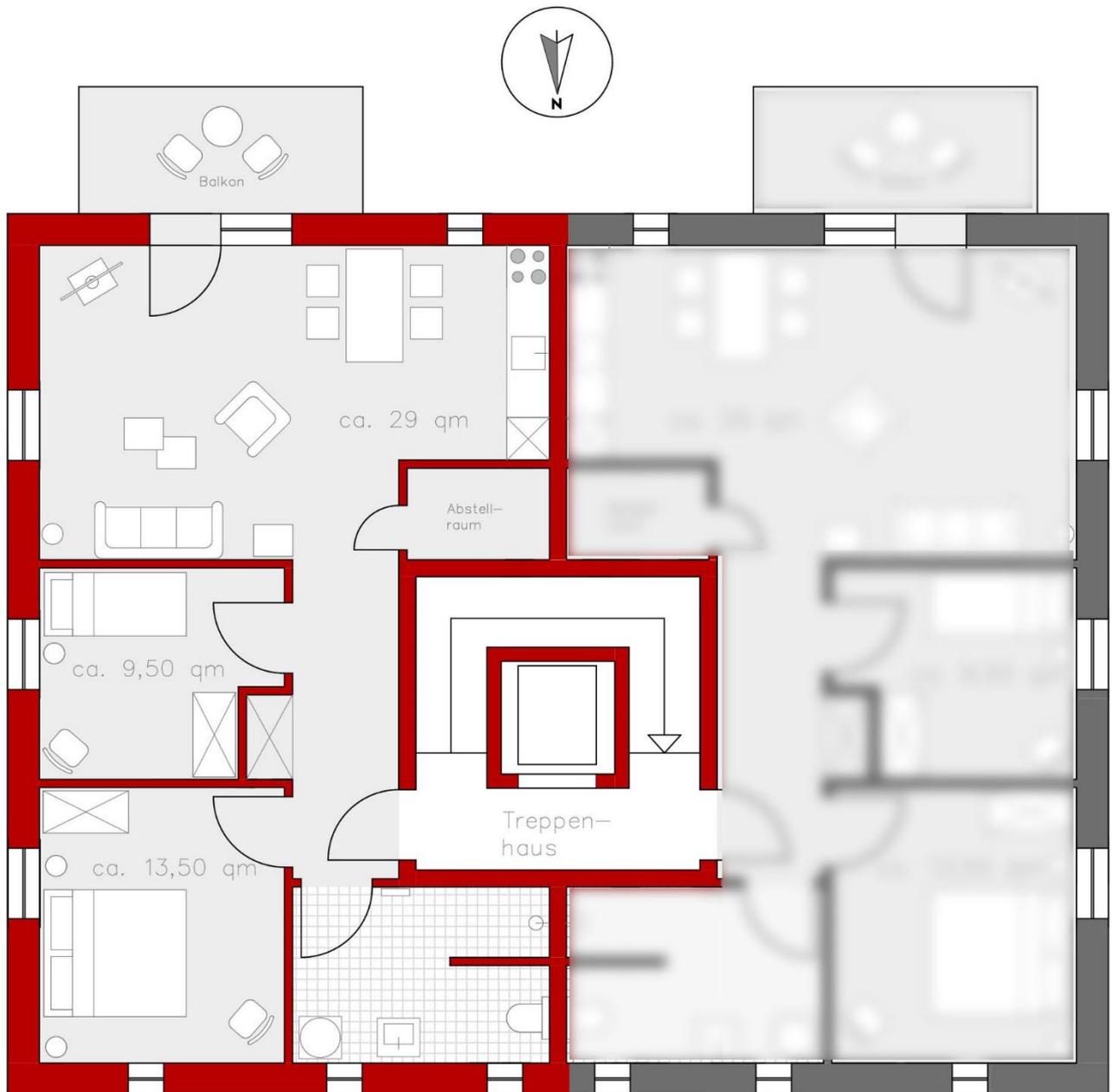
(Maße sind Rohbaumaße, Toleranzen sind möglich, Anpassung von Schächten und Deckenhöhen nach technischem Erfordernis)

**Grundriss WE 2 - EG rechts**



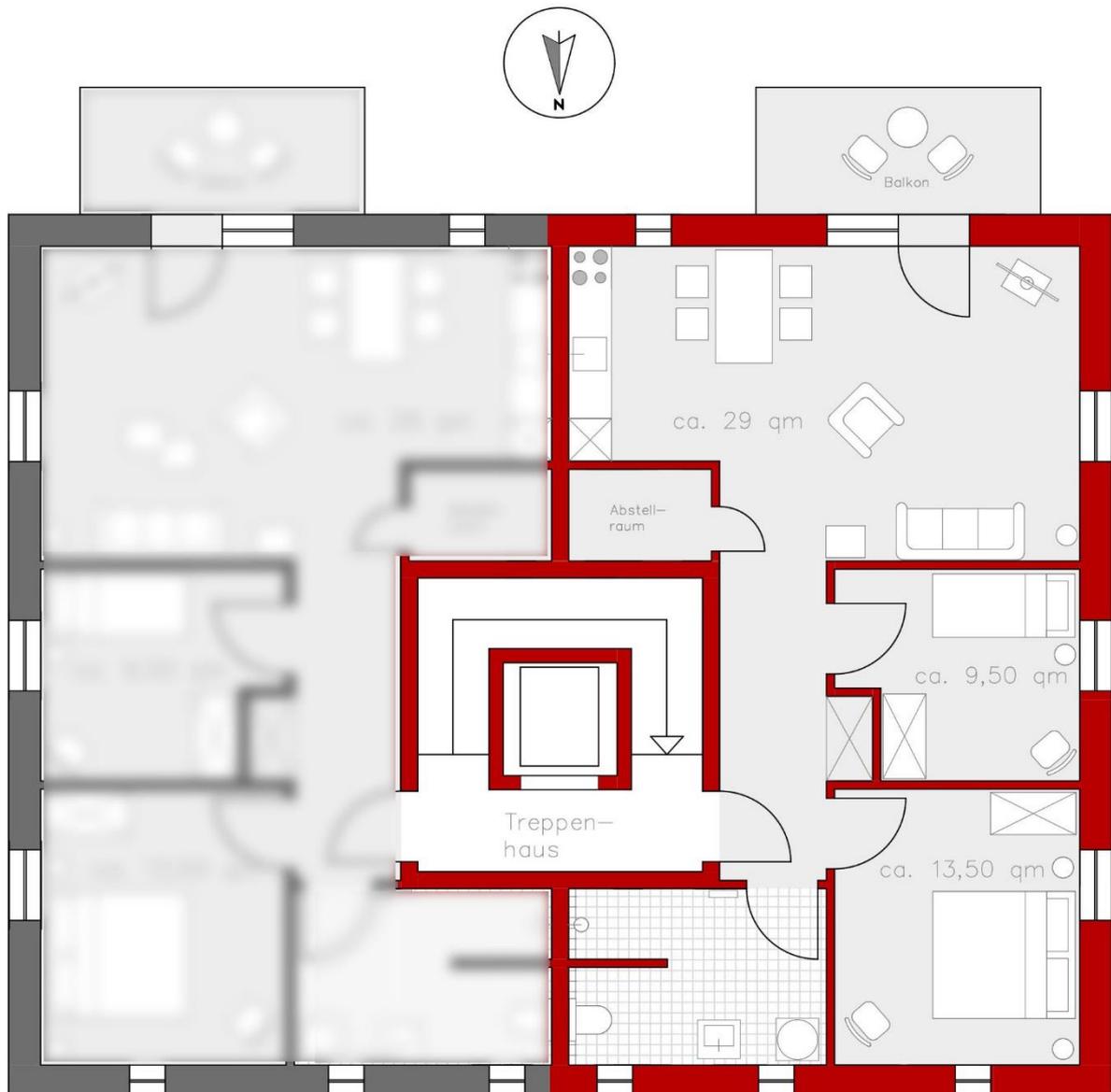
(Maße sind Rohbaumaße, Toleranzen sind möglich, Anpassung von Schächten und Deckenhöhen nach technischem Erfordernis)

**Grundriss WE 3 - 1. OG links**



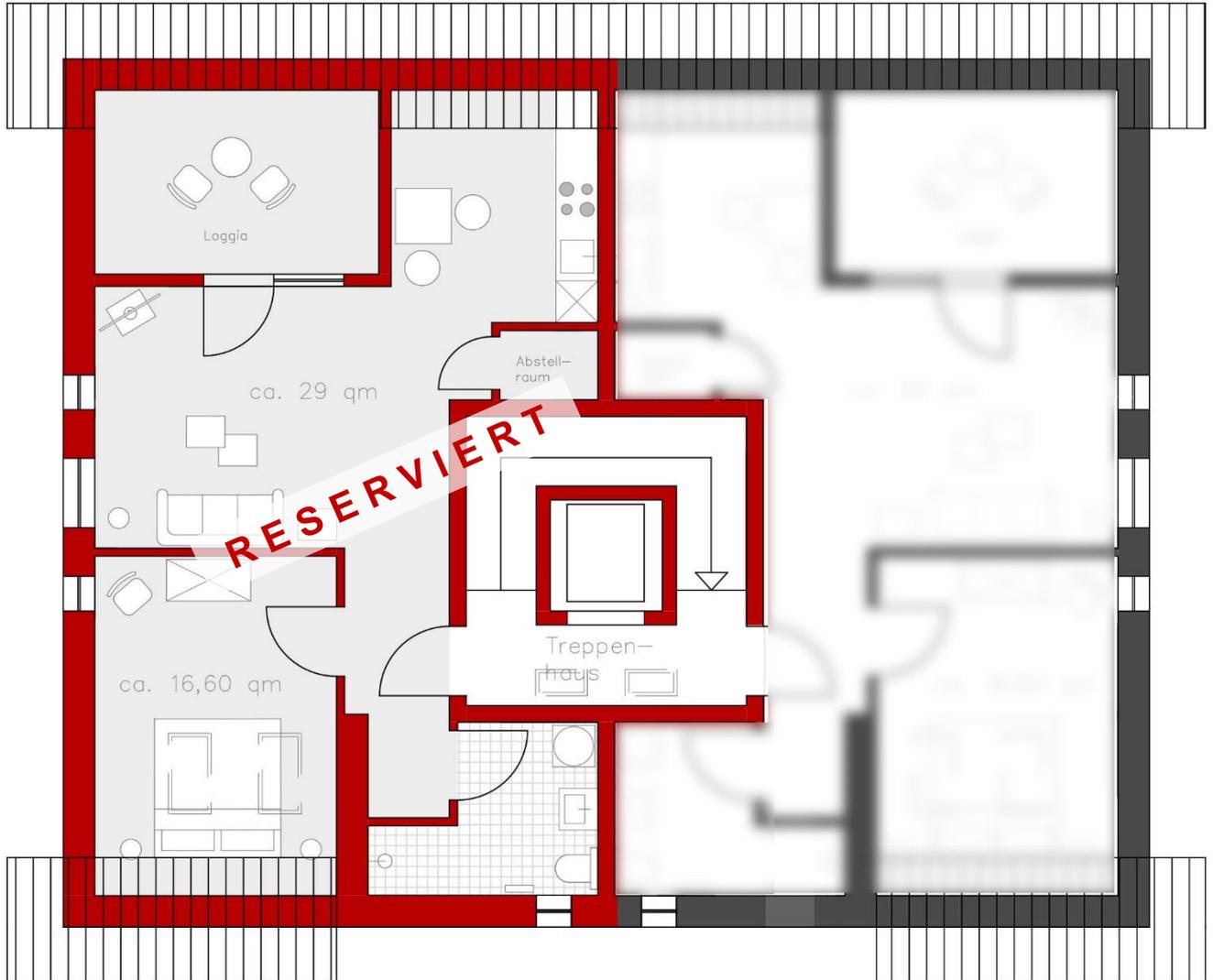
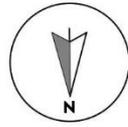
(Maße sind Rohbaumaße, Toleranzen sind möglich, Anpassung von Schächten und Deckenhöhen nach technischem Erfordernis)

**Grundriss WE 4 - 1. OG rechts**



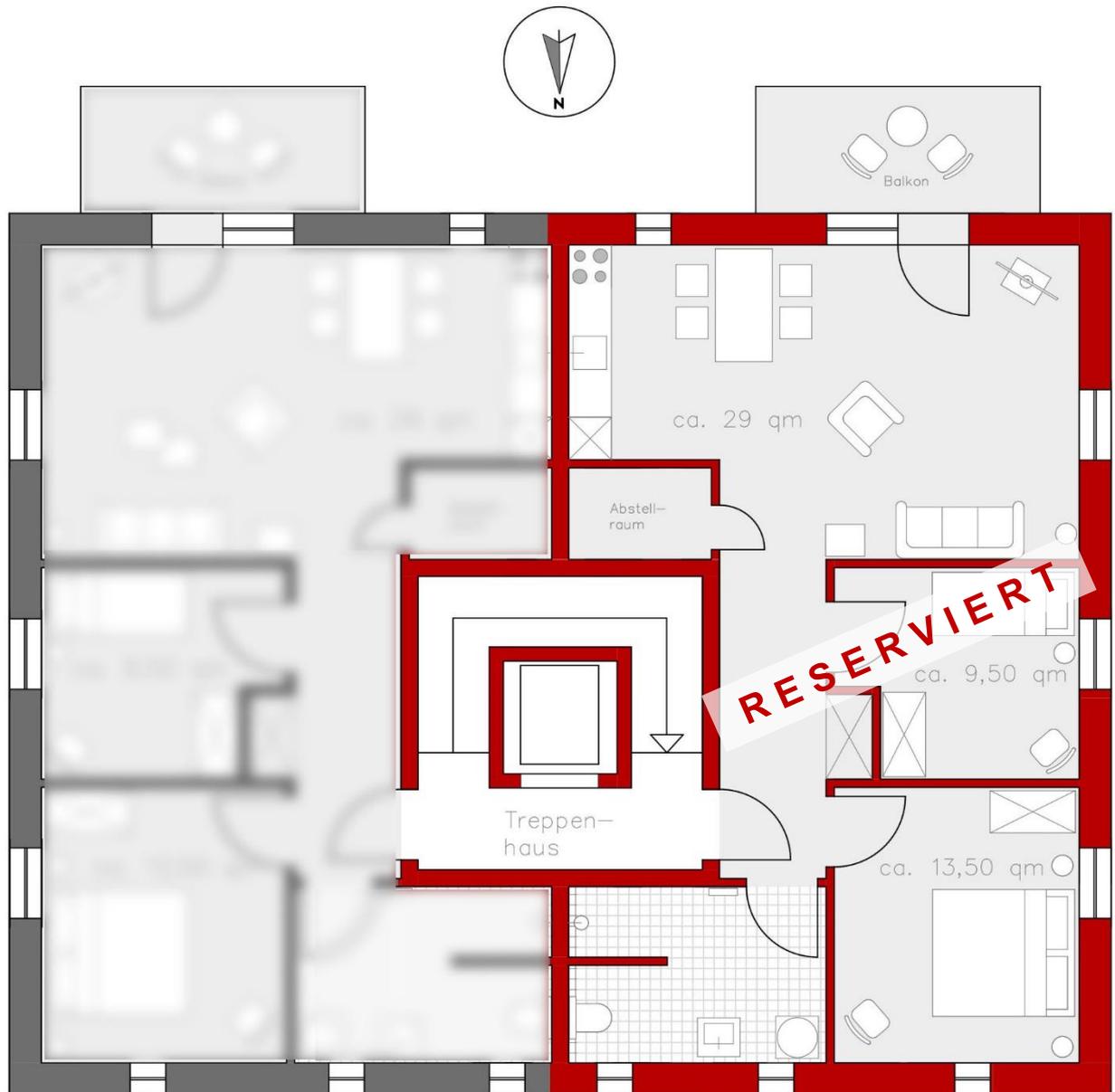
(Maße sind Rohbaumaße, Toleranzen sind möglich, Anpassung von Schächten und Deckenhöhen nach technischem Erfordernis)

**Grundriss WE 5 - DG links**



(Maße sind Rohbaumaße, Toleranzen sind möglich, Anpassung von Schächten und Deckenhöhen nach technischem Erfordernis)

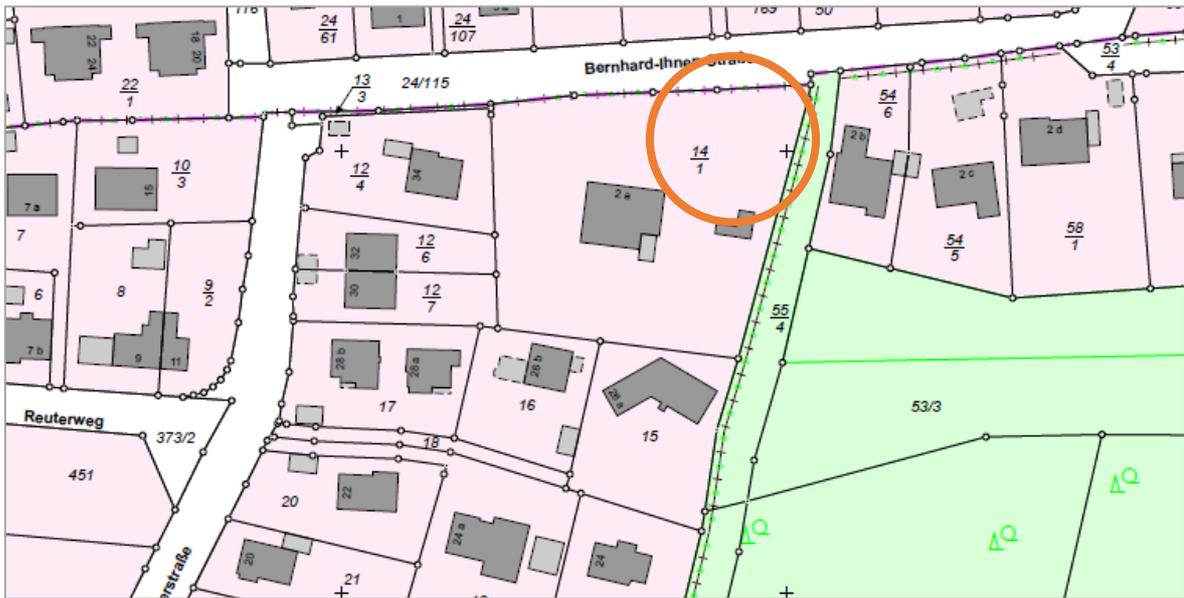
**Grundriss WE 6 - DG rechts**



(Maße sind Rohbaumaße, Toleranzen sind möglich, Anpassung von Schächten und Deckenhöhen nach technischem Erfordernis)



**Auszug aus der Flurkarte**



**Lageplan**



## Allgemeine Geschäftsbedingungen BeSmart Immobilien e.K.

Sämtliche Angebote erfolgen auf Grundlage der nachfolgenden Geschäftsbedingungen. Sie werden durch den Empfänger anerkannt, sofern er von diesen Angeboten Gebrauch macht, so z.B. durch direkte Kontaktaufnahme mit BeSmart Immobilien (schriftlich oder (fern-) mündlich) zu dem betreffenden Objekt / Angebot als auch bei Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer bzw. Vermieter oder aktueller Mieter.

### § 1 Angaben

Es wird darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Objektangaben auf Auskünften des Auftraggebers bzw. von einem vom Auftraggeber ermächtigten Dritten basieren. Diese sind nicht auf ihre Richtigkeit überprüft worden. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Daten werden ausschließlich weitergegeben.

### § 2 Haftungsbegrenzung

BeSmart Immobilien haftet nur bei grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, soweit der Käufer durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### § 3 Provisionsanspruch

Ein Provisionsanspruch entsteht, sobald basierend auf der Vermittlung bzw. des Nachweises von BeSmart Immobilien ein Vertrag geschlossen bzw. beurkundet wird.

Der Provisionsanspruch bleibt auch bei einem Ersatzgeschäft bestehen. Dies ist z.B. gegeben, wenn infolge der Vermittlung oder aufgrund des Nachweises von BeSmart Immobilien ein zum Kauf angebotenes Objekt angemietet, gepachtet bzw. nur teilweise erworben wird oder umgekehrt. Ebenfalls hat der Provisionsanspruch Bestand, sofern ein Vertrag mit dem Rechtsnachfolger des potentiellen Hauptvertragspartners abgeschlossen wird oder ein Erwerb in der Zwangsversteigerung erfolgt. Die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften ist ebenfalls gegeben, auch wenn das provisionspflichtige Geschäft nicht mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig ist.

### § 4 Weitergabe an Dritte

Alle Angaben, Informationen, Bildmaterial zu den Objekten sind vertraulich zu behandeln und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Es ist untersagt diese ohne ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung von BeSmart Immobilien an Dritte weiterzugeben. Bei einem Verstoß haftet der Empfänger für die Zahlung der vereinbarten Provision, sofern ein Hauptvertrag mit Dritten aufgrund der Weitergabe geschlossen wird und diese nicht von den Vertragschließenden übernommen wird.

### § 5 Vorkennntnis des Angebotsempfängers

Sollte dem Empfänger das angebotene Objekt bereits bekannt sein, so ist er verpflichtet, dies unverzüglich – spätestens innerhalb von 5 Tage – BeSmart Immobilien schriftlich mitzuteilen. Unterlässt es dies, ist er im Abschlussfall zur Zahlung der vereinbarten Provision verpflichtet.

### § 6 Verjährung

Ein Kunde kann gegen BeSmart Immobilien seine Schadensersatzansprüche binnen 3 Jahre ab dem Zeitpunkt in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen wurde, geltend machen. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen für den Makler im Einzelfall zu einer kürzeren Verjährung führen, sind diese anzuwenden.

### § 7 Informationspflicht

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von BeSmart Immobilien angebotenen Objekte zustande, verpflichten sich sowohl Auftraggeber als auch Empfänger dies umgehend dem Makler mitzuteilen sowie die Vertragsbedingungen mitzuteilen. Der Auftraggeber erteilt BeSmart Immobilien Vollmacht zur Einsicht in das Grundbuch, in behördliche Akten wie z.B. Bauakten. Bei einem Wohnungsverkauf erteilt er BeSmart Immobilien zudem alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber der WEG-Verwaltung.

### § 8 Doppeltätigkeit

BeSmart Immobilien ist berechtigt sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig zu sein.

### § 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### § 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen soll eine zwischen den Parteien vereinbarte Regelung treten, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt sowie den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

**BeSmart** Immobilien e.K.  
Große Straße 28  
21521 Aumühle  
Tel: 04104 – 699 689  
Fax: 04104 – 91 70 166  
[info@besmart-immobilien.de](mailto:info@besmart-immobilien.de),

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir das-selbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertrags-erfüllung durch uns verlieren.

Hiermit bestätige ich, dass ich die obigen Belehrungen in Textform ausgehändigt erhalten und verstanden habe und damit einverstanden bin, dass **BeSmart** Immobilien mit der Ausführung der Maklerleistung noch vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt.

Ort, Datum - Name - Unterschrift

---

## Widerrufsformular für den Verbraucher

### Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

#### An

**BeSmart** Immobilien e.K.  
Große Straße 28  
21521 Aumühle  
Fax: 04104 – 91 70 166  
info@besmart-immobilien.de

**Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)**

**Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)**

**Name des/der Verbraucher(s)**

**Anschrift des/der Verbraucher(s)**

**Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)**

**Datum**

**(\*) Unzutreffendes streichen**

---