

EXPOSÉ

****bereits verkauft**** Liebevoll modernisiertes
Siedlungshaus auf großzügigem Grundstück in Rieseby



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 24354 Rieseby
Baujahr: 1955
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 105 m²
Grundstücksfläche (ca.): 913 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
auf Anfrage**

> Haus
> Rieseby
> 4 Zimmer

> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2435410



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	24354 Rieseby
Baujahr	1955
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	105 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	913 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1955
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt.
Provisionshinweis	Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Maklercourtage in Höhe von 3% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu entrichten. Der Provisionsanspruch entsteht mit wirksamem Abschluss des notariellen Kaufvertrages und wird mit dessen Beurkundung fällig.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Rotklinker-Siedlungshaus in Rieseby wurde in den Jahren 2024 bis 2026 von den Eigentümern mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert und modernisiert. Entstanden ist ein gemütliches Zuhause, das den Charakter eines klassischen Siedlungshauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Auf rund 105 m² Wohn- und Nutzfläche bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung. Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Durch die Entfernung einer Wand entstand ein großzügiger, heller Wohnraum mit fließendem Übergang zur Küche. Die

moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Im Wohn- und Essbereich ist der Anschluss für einen Kaminofen bereits vorhanden und bietet die Möglichkeit, mit einem stilvollen Ofen eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre zu schaffen.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das vollständig neu geschaffene Badezimmer mit großzügiger Dusche, modernen Badmöbeln sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Direkt an die Küche grenzt ein geräumiger Hauswirtschafts-, Heizungs- und Lagerraum an, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Unter dem Eingangsbereich befindet sich ein kleiner, über eine Bodenluke zugänglicher Kellerraum, der sich ideal als Vorrats- oder Lagerfläche eignet.

Über die neu gestaltete Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich ein Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer. Durch die Zusammenlegung mit einem weiteren Raum entstand im Schlafzimmer zusätzlich Platz für einen Homeoffice- oder Ankleidebereich.

Das großzügige Grundstück mit einer Größe von ca. 913 m² ist liebevoll angelegt und mit verschiedenen Obstbäumen bepflanzt. Die Terrasse hinter dem Haus lädt zum Verweilen im Grünen ein und bietet einen schönen Blick in den Garten.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen gehören:

- Vollständige Abdichtung der Bodenplatte
- Neuer gedämmter Bodenaufbau im Erdgeschoss
- Neue zweifarbige Kunststofffenster
- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation im Erd- und Obergeschoss
- Neuer Zäblerschrank mit Vorbereitung für Photovoltaikanlage und Wärmepumpe
- Hochwertige Einbauküche mit Markeneinbaugeräten
- Neu geschaffenes, großzügiges Badezimmer mit großer Dusche und modernen Badmöbeln
- Neu gestaltete Treppenanlage
- Offene Wohnraumgestaltung durch Zusammenlegung von Wohn- und Essbereich

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung. Der bereits modernisierte und den aktuellen Anforderungen entsprechende Zäblerschrank schafft ideale Voraussetzungen für die Installation einer Wärmepumpe. In Verbindung mit den verfügbaren Fördermitteln kann diese vergleichsweise kostengünstig umgesetzt werden.

Im Außenbereich stehen aktuell zwei Stellplätze zur Verfügung. Vor dem Haus besteht ausreichend Platz zur Errichtung eines Doppelcarports.

- > Haus
- > Rieseby
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2435410



Zusätzliche Nutzflächen bieten ein großzügiger Schuppen für Fahrräder, Motorrad, Gartengeräte oder Werkstattzwecke sowie ein weiteres Nebengebäude.

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Rieseby liegt auf der beliebten Halbinsel Schwansen zwischen der Schlei und der Eckernförder Bucht und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Die reizvolle Landschaft aus sanften Hügeln, Feldern, Wäldern und der Nähe zum Wasser macht die Region zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage: Rieseby verfügt über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Eckernförde, Kiel und Flensburg. Dadurch eignet sich der Ort auch für Berufspendler, die die Ruhe des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der Städte verbinden möchten.

Das Ostseebad Eckernförde mit seinem Hafen, der Strandpromenade, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführenden Schulen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebenso bieten die Schleistadt Kappeln und die gesamte Schleiregion vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Segeln, Radfahren, Wassersport oder Spaziergänge entlang der Schlei und Ostsee gehören hier zum Alltag.

Im Ort selbst stehen eine Grundschule, mehrere Kindertagesstätten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Dadurch bietet Rieseby eine familienfreundliche Infrastruktur mit kurzen Wegen und einer gewachsenen Dorfgemeinschaft.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und der Nähe zu Ostsee und Schlei macht Rieseby zu einem attraktiven Wohnstandort in einer der schönsten Regionen Schleswig-Holsteins.

Sonstiges:

Der Außenbereich befindet sich teilweise noch in der Fertigstellung und bietet den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, eigene Ideen und Gestaltungswünsche einzubringen. Besonders hervorzuheben sind die bereits erfolgten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Viele kostenintensive Arbeiten wurden bereits umgesetzt, sodass sich die Immobilie ideal für Käufer eignet, die ein weitgehend modernisiertes Zuhause mit weiterem Gestaltungspotenzial suchen.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, modernisiertem Wohnhaus und den bereits geschaffenen Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Einsatz einer Wärmepumpe macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Familien, Paare und alle, die naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.

Objektbilder:



Küche



Essbereich



Ess u. Wohnbereich

Eckdaten

- > Haus
- > Rieseby
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2435410



Wohnen



Kinderzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer1



Flur OG



Schlafzimmer

Eckdaten

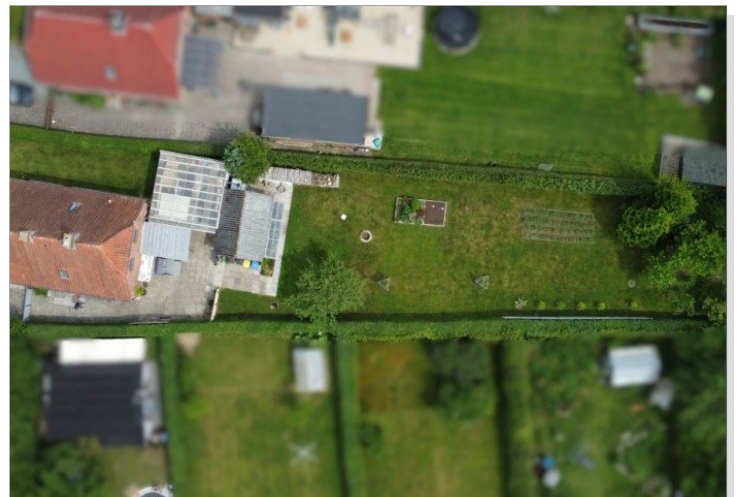
- > Haus
- > Rieseby
- > 4 Zimmer

> 105 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2435410



Ankleide



Eckdaten

- > Haus
- > Rieseby
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2435410



E-Mail: f.preugschat@lorenzen-immobilien.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt
Eckernförde, Rathaus 4-6, 24340 Eckernförde, Tel.: +49 (0) 4351 /
7100