

Einfamilienhaus mit unverbaubarem Ausblick und eigener Pferdekoppel

23847 Rethwisch, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-244



Wohnfläche ca.: 142 m² - Zimmer: 5



Einfamilienhaus mit unverbaubarem Ausblick und eigener Pferdekoppel

Objekt ID	SF-244
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	23847 Rethwisch
Wohnfläche ca.	142 m ²
Grundstück ca.	2.951 m ²
Nutzfläche ca.	80 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Carport, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Das Haus überzeugt bereits auf den ersten Blick mit der ländlichen Ruhe und der traumhaften Lage abseits vom Trubel, vom Lärm und der Hektik einer Stadt.

Bereits beim Betreten des ca. 2.951 m² großen Grundstückes fällt sofort die ruhige und idyllische Lage direkt am Feldrand auf. Hier wachen Sie morgens mit Vogelgezwitscher auf und erleben eine unbeschwerte Natur mit Eichhörnchen und Rehen. Durch den dörflichen Charakter des Ortes und die familienfreundliche Umgebung können Kinder glücklich und geborgen aufwachsen.

Die Größe des Hausgrundstückes beträgt ca. 767 m². Am Ende des Grundstückes befindet sich ein weiteres ca. 2.184 m² großes Grundstück (Landwirtschaftsfläche), das sich ideal als Koppel für bspw. Pferdehaltung nutzen ließe.

Die Wärme eines knisternden Feuers und den Duft des eingelagerten Holzes im eigenen Wohnzimmer zu erleben, ist der Wunsch vieler Eigentümer. In diesem Haus sorgt ein schöner Kaminofen für wohlige Wärme und viel Gemütlichkeit an kalten Wintertagen.

Ausstattung

Das Haus bietet Ihnen einen angenehmen Wohnkomfort, um eine hohe Lebensqualität zu genießen. Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind:

Erdgeschoss

- Wohn- und Essbereich (ca. 42 m²) mit Zugang zur Terrasse
- Einbauküche mit Platz für eine gemütliche Sitzecke und einem weiteren Zugang zur Terrasse
- Arbeits-/Gästezimmer
- Gäste-WC
- Garderobe
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss + Heizkörper

Obergeschoss

- drei weitere Zimmer mit Größen von ca. 12 - 16 m²
- modernisiertes Bad mit ebenerdiger Dusche und einer Fensterbank aus Pitchpine aus dem Jahr ca. 1920
- Fußbodenheizung im Bad

Nennenswerte Modernisierungen:

- Kellerisolierung von außen 2014
- Maler- und Renovierungsarbeiten 2016
- Badrenovierung 2017
- Einbau eines neuen Velux-Dachfensters 2017
- Neuanlegung der Terrasse sowie Erneuerung des Haustürtrittes 2018
- Einbau Elektrik / Licht im Schuppen 2020



Das Haus ist voll unterkellert und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. So gibt es z.B. einen Vorratsraum sowie einen Hauswirtschaftsraum. Die Räume im Keller sind gefliest und mit Heizkörpern ausgestattet.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung (Baujahr 1994). Die CO² Treibhausgasemission beträgt 23 kg/(m²a). Abgerundet wird das Immobilienangebot durch ein Carport und mehrere Stellplätze.

Gut zu wissen:
Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss.

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Alle Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.07.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Primärenergieträger	Öl





Schulze & Filges
IMMOBILIEN

Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Die Gemeinde Rethwisch ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Das Einfamilienhaus befindet sich ca. 4 km von BAB 1 Abfahrt Bad Oldesloe und weitere ca. 5 km vom Stadtzentrum Bad Oldesloe entfernt. Sie erreichen die Hamburger Innenstadt über die A1 in ca. 40 Minuten, Lübeck liegt ca. 20 Minuten entfernt. Der Regionalzug fährt Sie von Bad Oldesloe in ca. 30 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Für einen Strandausflug an die Ostseebäder Timmendorfer Strand, Niendorf und Scharbeutz und Co. benötigen Sie ebenfalls ca. 30 Minuten.

INTAKTE INFRASTRUKTUR

Kleinere Geschäfte, Supermärkte, Baumärkte, Tankstellen, Ärzte sowie Schulen etc. finden Sie in unmittelbarer Nähe im benachbarten Bad Oldesloe.





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Wohnen

**SCHON
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

