



Objekt 1253

# Riepsdorf: Ehemaliger kleiner Bauernhof auf dem Lande mit herrlichem Grundstück!



Baujahr:	ca. 1910/1935	Anzahl Zimmer:	5
Befuerung:	Öl	Anzahl Schlafzimmer:	3
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Bäder/WC:	1
Wohnfläche:	ca. 150 qm	Grundstück:	1.212 qm
Nutzfläche:	ca. 100 qm	Kaufpreis:	<b>279.000 EUR</b>

## ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.	Lage:	23738 Riepsdorf
Zustand:	gepflegt	Objekt:	Wohnhaus
Energieausweis:	Bedarfsausweis	Nebengebäude:	ehem. Stallgebäude
Energiebedarf:	235,79 kwh (m <sup>2</sup> xa)	Wintergarten:	1 mit Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger:	Öl	Stellplätze:	Doppelcarport



## BESCHREIBUNG

Dieser ehemalige Bauernhof besteht aus einem Haupthaus, welches ca. 1910 erbaut und ca. 1935 erweitert wurde. Ursprünglich hatten hier einmal Kühe, Schweine, Tauben und Kaninchen Ihr Zuhause. Im Laufe der Jahre wurden die Gebäude umgebaut, erweitert oder anderen Nutzzwecken zugeführt. Baujahrsbedingt liegt keine detaillierte Wohnflächenberechnung vor. Die Flächen wurde jedoch grob aufgemessen und teilweise geschätzt. Das Haupthaus besteht aus einem großen Wohn- u. Essbereich, drei Schlafzimmern, diversen Fluren, einer Küche, einem großen Bad, zwei Speisekammern, einem Heizungsraum mit separatem Öltank-Bereich sowie einem großen Wintergarten. Im ehemaligen Stallgebäude befinden sich ein Geräte- oder Fahrradraum sowie eine beheizbare Werkstatt mit darüberliegendem Dachspeicher. Weiter ist noch ein großer Versorgungsboden, ein von außen begehbarer Lagerraum und ein Gerätehäuschen aus Metall vorhanden. Insgesamt haben wir hier ca. 150 qm Wohnfläche und ca. 100 qm Nutzfläche. Das insgesamt 1.212 qm große Grundstück bietet im Innenbereich genügend geschützten Platz zum Anlegen einer Terrasse oder eines Atriums. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein großer, dreiteiliger Kompost für Ihre Gartenabfälle. Auf dem Grundstück befindet sich weiter ausreichend zusätzlicher Platz für Ihre Fahrzeuge oder Geräte sowie ein Doppelcarport, welcher über eine gepflasterte Zufahrt erreichbar ist. Der ca. 25 qm großer Wintergarten wurde ca. 2001 als weiße Alu-Konstruktion, mit elektrischer Dach-Jalousie und Fußbodenheizung südlich mit Blick in den Garten, fachgerecht angebaut. Insgesamt hat dieses Haus mit dem herrlichen Grundstück sehr viel Charm, sowie viel Platz und Freiraum. Sie möchten mit Ihrer Familie und Ihren Haustieren aufs Land? Dann sind Sie hier genau richtig!



## LAGE

Dieser ehemalige Bauernhof liegt in ruhiger Lage von Riepsdorf unweit der Badeorte Dame, Kellenhusen und Grömitz nur ca. 7 km vom Strand entfernt.

Die Gemeinde Riepsdorf liegt zwischen der Autobahn A1 und der Ostsee. Sie ist 26 qkm groß und umfasst 6 Dörfer, die im Grunde alle am südlichen Rand des vom Reichsarbeitsdienst um 1936 trocken gelegten Gruber Sees (-3,3m NN) angesiedelt sind. Östlich findet man die Orte Thomsdorf und Altratjensdorf. Im Kern liegen die Orte Gosdorf, Riepsdorf und Quaal. Am Rande des Damloser Waldes liegt im Westen das Gut Koselau mit seinen beiden Siedlungsteilen Koselau Ost und West. Der Ort Riepsdorf wurde im Jahre 1262 erstmals erwähnt. (Topographie) Die Gemeinde ist hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt. Durch die Autobahn liegt Lübeck nur noch eine halbe Stunde Fahrzeit von Riepsdorf entfernt. Seit 2007 hat sich die Gemeinde Riepsdorf dem Amt Lensahn angeschlossen, hier findet man mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und eine Poststelle.

Diese naturnahe verträumte Gemeinde hat aber auch das Interesse der gestressten Städter aus dem Umland geweckt. Die ansteigende Zahl der Zweitwohnungsbesitzer, als Altersruhesitz oder einfach nur ein preisgünstiges Eigenheim, spricht für eine funktionierende Dorfgemeinschaft. Ferienwohnungen werden angeboten und die Heuherberge in Quaal reizt Schulklassen zur Übernachtung. Aktuell zählt man ca. 970 Einwohner und ca. 100 Zweitwohnungsbesitzer. Die 3 Freiwilligen Feuerwehren und die Jugendfeuerwehr sorgen für die Sicherheit der Mitbürger. Jeder Zehnte ist für diese ehrenhafte Aufgabe bereit und stellt sich den umfangreichen, nicht immer ungefährlichen Aufgaben.



## AUSSTATTUNG

Dieses ehemalige Bauernhaus bietet sehr viel Möglichkeiten für Ihre persönliche Entfaltung und verspricht ruhiges Wohnen auf dem Lande.

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und einige Highlights:

- Wohnhaus mit Nebengebäuden und viel Platz
- Öl-Zentralheizung aus 08/2019, zwei Tanks aus Kunststoff
- Iso-Fenster aus Holz, mahagonifarben
- Einbauküche mit nahezu allen technischen Geräten
- Zwei Speisekammern sowie Heizungsraum
- Senioren- u. behindertengerechtes helles Bad aus 2023 ca. 20 qm groß
- Wintergarten mit Fußbodenheizung und elektrischer Dach-Jalousie
- Hauseigener Brunnen mit Wasserwerk für die Gartenbewässerung
- Teilweise mechanische Außenrollläden
- Doppelcarport aus Holz
- Fahrrad- u. Geräteraum sowie Gartenschuppen
- Großer Heu- bzw. Versorgungsboden
- 3-teiliger Kompostbereich für Gartenabfälle
- Glasfaser wurde bereits in das Haus verlegt
- Möblierung und Gerätschaft könnte nach Absprache übernommen werden



## BESONDERHEITEN

Das gesamte Haus kann frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben werden. Bitte sprechen Sie uns bez. der eventuellen Übergabe persönlich an. Inventar oder Mobiliar könnte ebenfalls nach Absprache übernommen werden.

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen auch gerne jederzeit persönlich zur Verfügung und beraten Sie zum Objekt ausführlicher, als wir es hier im Detail darstellen können. Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer. Nicht vollständige Anfragen können leider nicht bearbeitet werden.

Aus Diskretionsgründen bitten wir Sie, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen stimmen Sie bitte mit unserem Büro ab. Selbstverständlich wird einer unserer Mitarbeiter bei der Besichtigung anwesend sein und gern alle Ihre Fragen zum Haus beantworten. Gerne stehen wir Ihnen, nach vorheriger Terminabsprache, auch am Samstag zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

Alle Angaben stammen vom Eigentümer bzw. von Dritten und sind eigenständig zu prüfen.



## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen mit dem Käufer zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Sie wurden über die Widerrufsbelehrung informiert und in Kenntnis gesetzt, diese haben Sie akzeptiert. Die Weitergabe des Exposés an Dritte, ohne unsere Zustimmung, verpflichtet zur Zahlung von Schadensersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Käufercourtage ist mit notariellen Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe entnehmen Sie bitte dem Exposé. Die Courtage wird auch zur Zahlung fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Dies gilt auch bei einem Erwerb durch Zwangsversteigerung oder Vorkaufsrecht. Bei Vermietung eines Wohnobjektes beträgt die Vermittlungsgebühr 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter, bei Neubauten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. und bei Gewerbeobjekten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Mieter. Jeweils verdient und fällig bei Mietvertragsabschluss. Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebene Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und vom Makler nicht auf Richtigkeit überprüft worden ist. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben, wie sie im Exposé und in den vom Makler übersandten Unterlagen stehen, wird keine Haftung übernommen, insbesondere für die im Angebot genannten Quadratmeterzahl und der Qualität des Objektes. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

### Ihre Ansprechpartner/in:

Thorsten Hitziger

Telefon: +49 (0)171 777 47 14  
Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - OstseeImmobilien  
Seestr. 37  
23747 Dahme

E Mail: [Info@sh-ostseeimmobilien.de](mailto:Info@sh-ostseeimmobilien.de)  
[www.sh-ostseeimmobilien.de](http://www.sh-ostseeimmobilien.de)

### Rechtshinweis:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.