



EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

Resthof mit viel Liebe zum Detail



23847 Klein Boden

Daten im Überblick

Baujahr circa	1800
Objektzustand	Teilmodernisiert
Qualität der Ausstattung	gut
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Preis **879.000,00 Euro**

Käuferprovision Vom Käufer auf den beurkundeten Kaufpreis ist eine Provision für den Makler in Höhe von 2,975 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19% zu zahlen.

Grundstücksfläche circa	ca. 2070 m ²
Wohnfläche circa	ca. 271 m ²
Etagenzahl	3
Zimmer	11
Anzahl der Badezimmer	3
Keller vorhanden	nein
Garten	ja
Balkon/Terrasse	ja
Stellplatz Anzahl und Typ	Scheune und Außenstellplatz

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweistyp	Wohngebäude
Erstellungsdatum	16.07.2026
Gültig bis	15.07.2036
Endenergiebedarf	246,50 kWh/ (m ² *a)
Heizungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	
Baujahr der Heizung	2026

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln	15 Minuten
Fahrzeit nächste Autobahn	15 Minuten
Fahrzeit nächster Bahnhof	30 Minuten
Fahrzeit nächster Flughafen	30 Minuten

Beschreibung

Großzügiges Ein-/ Zweifamilienhaus

Dieses große, ehemalige Bauernhaus, wurde bereits um 1800 erbaut. Es bietet viel Platz und dazu noch etliche Erweiterungsmöglichkeiten (Ausbau von weiteren Wohnungen/Gewerbe). Die jetzigen Eigentümer haben mit viel Liebe zum Detail und Zeit zwei wundervolle Wohneinheiten mit vielen sehr netten Details geschaffen. Ob sie ein Haus für eine große Familie, zwei Familien, Gewerbe in Haus oder aber auch etwas zum generationsübergreifendes Wohnen suchen?

Der Umsetzung Ihrer Vorstellungen und Bedürfnisse sind nahezu keine Grenzen gesetzt.

Großzügige Raumaufteilung

Das Haus besticht mit einem unvergleichlichen Innenausbau mit viel Platz und vielen Rückzugsorten. Der Grundriss stellt eine gelungene Verbindung zwischen historischer Bausubstanz und modernen gemütlicher Vintage Stil dar. Das große Wohnzimmer ist mit Worten nicht zu beschreiben. Es bietet mehrere Sitzgelegenheiten wie einen riesigen Esstisch, eine Kaminecke, eine Couchecke und ein erhöhtes Podest mit Liegewiese. Mit der angrenzenden Terrasse im ersten Stock kann man auch hier die Weitsicht genießen. Auf der Ebene der Küche befinden sich 3 weitere Schlafräume sowie ein Duschbad. Im darüber liegenden Geschoss befindet sich dann das große Wohnzimmer mit einem Schlafzimmer und einem weiteren Vollbad.

Die Erdgeschosswohnung hat einen nicht einsehbaren Garten und 4 in etwa gleich große Zimmer. Hier ist ein Duschbad und eine großzügige Einbauküche vorhanden. Im vorderen Gebäudeteil sind noch Nutzflächen von ca. 500 qm, die vielseitig genutzt werden können z.B. zur Pferdehaltung oder zur gewerblichen Nutzung.

Renovierungsbedarf

Aufgrund der umfangreichen Sanierung ab den 2000er Jahren weist das Objekt nur wenig Sanierungsbedarf auf. Wie beschrieben, wurden die grundlegenden und teuren Maßnahmen erledigt, wie die Fenster, die Heizung und das Dach. Über die notwendigen Restarbeiten und Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes informieren wir sie sehr gerne bei der Besichtigung in einem persönlichen Gespräch.

Details/Highlights

- Viel Platz, zwei nutzbare Wohneinheiten mit ausbaupotential.
- Atemberaubende Wohnatmosphäre
- Viel Liebe zum Detail
- Gasheizung aus Baujahr 2026
- Dachgeschoss Ausbau in 2019
- gute Energieklasse laut Energieausweis
- große Scheune mit viel Nutzfläche
- ruhig gelegen
- zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten
- großes Grundstück

Lage

Beliebtes Rethwisch Die Gemeinde Rethwisch (OT Klein Boden) im Kreis Stormarn verbindet ländliche Idylle mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Umgeben von weitläufigen Feldern, Wiesen und Waldflächen bietet der Ort ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die Kreisstadt Bad Oldesloe ist in wenigen und die Hansestadt Lübeck in rund 30 Fahrminuten erreichbar und bietet ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants sowie sämtlichen Schulformen. Kindertagesstätten befinden sich direkt in der Gemeinde. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote ergänzen das attraktive Wohnumfeld. Verkehrstechnisch ist Rethwisch sehr gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A1 sind die Hansestadt Hamburg sowie Lübeck unter einer halben Stunde erreichbar. Auch der Bahnhof in Bad Oldesloe bietet regelmäßige Regional- und Nahverkehrsverbindungen in Richtung Hamburg, Lübeck und Kiel und macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler. Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer angenehmen Dorfgemeinschaft und der hohen Lebensqualität, die Klein Boden zu einem begehrten Wohnstandort im nördlichen Hamburger Umland macht.

Besichtigungstermine

Gerne stehen wir Ihnen für Ihre individuellen Besichtigungswünsche zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfragen.

Termine sind ausschließlich über die Ehrichs & Martens GbR zu vereinbaren.

Finanzierung

Nutzen Sie gerne unsere über 25-jährigen Erfahrung für eine Finanzierungsberatung. Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie die beste Finanzierungsvariante und vermitteln Ihnen auch den dazu gehörigen günstigsten Bankpartner. Und das alles für Sie kostenlos und unverbindlich!! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

Ehrichs & Martens GbR übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht. Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.

Bilder

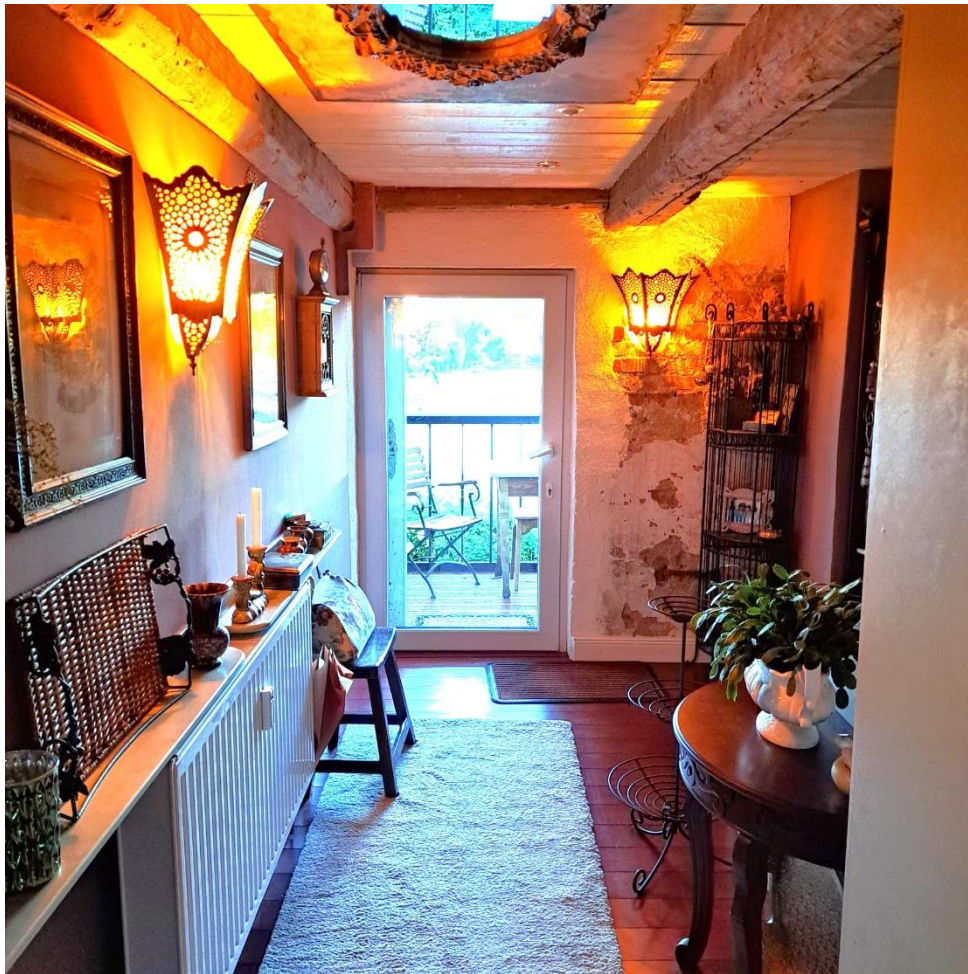
Seitenansicht



Rückansicht



Flur OG



Küche OG



Küche OG



Küche OG



OG Deckendurchbruch Küche zu Wohnzimmer



OG Deckendurchbruch Küche zu Wohnzimmer



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer





EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer Empore – Liegewiese



DG Wohnzimmer - Kamin



DG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer





EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

OG Schlafzimmer



OG Terrasse





EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

OG Terrasse



OG Terrasse



EG Terrasse



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer





EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

EG Esszimmer



EG Küche



Ausbaupotential OG



Teilbereich Scheune

