

Rieseby

# Moderne Neubauhäuser in Rieseby – Familienfreundlich, energieeffizient & bezugsfertig

*Codice oggetto: 26471010.20*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 428.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 173 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26471010.20
Superficie netta	ca. 96 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2026
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	428.400 EUR
Casa	Villa a schiera
Stato dell'immobile	In progetto
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Calore ambientale</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>29.00 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>23.04.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A+</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2026</b>

Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby

## La proprietà



Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby

## La proprietà



Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby

## La proprietà



Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby

## La proprietà



Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Mölleman  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby

## La proprietà



**Ihr Partner für  
renditestarke  
Immobilieninvestments**

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkennntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



### UNSERE SCHWERPUNKTE

- |   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
| <br><b>Verkauf von<br/>Mehrfamilienhäusern<br/>und Wohnanlagen</b> | <br><b>Vermarktung von<br/>Neubauprojekten<br/>und Grundstücken</b> | <br><b>Ansprache von<br/>Kapitalgebern<br/>und Investoren</b> | <br><b>Marktpreis-<br/>einschätzung und<br/>Projektpositionierung</b> | <br><b>Professionelle<br/>Vermarktung bis<br/>zum Abschluss</b> |
| <p>—</p> <p>Zielgerichtete<br/>Ansprache qualifizierter<br/>Käufer und diskrete<br/>Vermarktung für<br/>optimale Ergebnisse.</p>                      | <p>—</p> <p>Strategische<br/>Positionierung,<br/>zielgruppengehäute<br/>Vermarktung für maximale<br/>Wertschöpfung.</p>                                | <p>—</p> <p>Zugang zu einem<br/>starken Netzwerk<br/>geprüfter Investoren –<br/>regional und<br/>überregional.</p>                               | <p>—</p> <p>Fundierte Bewertung<br/>und datenbasierte<br/>Strategien für eine<br/>optimale Platzierung<br/>am Markt.</p>                                 | <p>—</p> <p>Ganzheitliche<br/>Betreuung – strukturiert,<br/>transparent und<br/>erfolgsorientiert.</p>  |



**Unser neuer  
FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

**Ihr Ansprechpartner für die  
Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**






Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby

## La proprietà

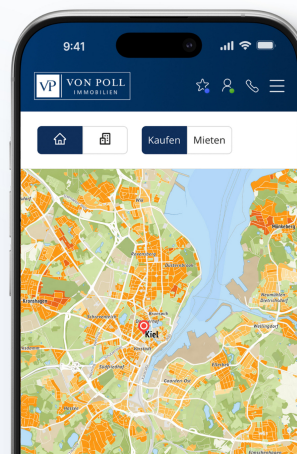
### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby

## La proprietà

**Selbstständige/r  
Immobilienmakler/in**  
*(m/w/d) gesucht!*

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN

Mehrfamilienhäuser Kapitalanlagen Gewerbeimmobilien Neubauprojekte Gewerbevermietung

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**VP VON POLL  
COMMERCIAL**  
KIEL

**Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby**

## Una prima impressione

Im Herzen der Region Schwansen entsteht das ruhig gelegene Wohnquartier „Heidegarten Rieseby“ – Ihr neues Zuhause zwischen Schlei und Ostsee. Dieses Neubauprojekt in Schleswig-Holstein richtet sich an Familien, Paare und alle, die modernes Wohnen in naturnaher Lage schätzen. Die Doppelhäuser verbinden zeitgemäße Architektur mit energieeffizienter Bauweise und bieten höchsten Wohnkomfort durch großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und nachhaltige Technik.

Die modernen Doppelhäuser punkten mit außergewöhnlichen Merkmalen, die den Alltag angenehmer machen. Großzügige Raumhöhen von ca. 2,65 Metern im Erdgeschoss und Obergeschoss sorgen für ein offenes, luftiges Wohngefühl. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen gewährleistet ein gleichmäßiges, behagliches Klima das ganze Jahr. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Im Obergeschoss gibt es keine Dachschrägen – die gesamte Wohnfläche bleibt nutzbar. Durchdachte Grundrisse unterstützen Familienleben, Homeoffice und Freizeit optimal. Jedes Haus erfüllt höchste Standards für nachhaltiges Wohnen in Schleswig-Holstein.

Für alle mit höherem Platzbedarf ist der Haustyp HOME<sup>3</sup> die perfekte Wahl mit ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei komfortable Etagen. Zwei moderne Bäder bieten mehr Privatsphäre und Komfort. Das Dachgeschoss verfügt über ca. 2,47 m Raumhöhe plus großzügiger Dachterrasse – ideal als privater Rückzugsort mit Blick in die Natur. Wie bei allen Häusern sorgen Fußbodenheizung, maximale Raumnutzung ohne Schrägen und lichtdurchflutete Räume für höchsten Wohnstandard.

Die Grundstücke reichen von ca. 170 bis ca. 270 m<sup>2</sup> und laden zu individueller Gestaltung ein: Eigener Gemüsegarten, große Terrasse, Spielplatz oder Lounge-Bereich – alles möglich in dieser familienfreundlichen Nachbarschaft.

Rieseby liegt idyllisch in Schleswig-Holsteins Ferienregion Schwansen und vereint das Beste aus zwei Welten. Naturerlebnis pur umgibt Sie mit Feldern, Wiesen, der Schlei und der Ostseeküste – perfekt für Radtouren, Segeln, Angeln oder ausgedehnte Spaziergänge.

Familienfreundliche Infrastruktur ist direkt vor Ort: Kindergarten, Grundschule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Optimale Anbindungen mit Bahnverbindung nach Kiel und Eckernförde sowie A7-Ausfahrt in Reichweite stehen zur Verfügung. Die lebendige Ostseestadt Eckernförde erreichen Sie in nur 5-10 Minuten mit vielfältigem Gastronomie-Angebot, Boutiquen, Hafenspazierwege und maritimem Flair. Hier leben Sie entspannt

**inmitten der Natur, ohne auf urbanen Komfort zu verzichten.**

**Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby**

## **Dettagli dei servizi**

- **Moderne Doppelhäuser in energieeffizienter KfW-40 Bauweise**
- **Glasfaseranschluss für schnelles Internet**
- **Schlüsselfertig – bezugsfertig ohne zusätzlichen Aufwand**
- **Zwei Hausvarianten: HOME<sup>2</sup> (ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und HOME<sup>3</sup> (ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche)**
- **2 Bäder pro Wohneinheit**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- **Großzügige Raumhöhen von ca. 2,65 m im Erdgeschoss und Obergeschoss**
- **Dachgeschoss mit ca. 2,47 m Raumhöhe (bei Haustyp HOME<sup>3</sup>)**
- **Keine Dachschrägen im Obergeschoss – optimale Nutzung der Wohnfläche**
- **Dachterrasse beim Haustyp HOME<sup>3</sup>**
- **Private Terrasse bei allen Häusern**
- **Stellplätze inklusive für jede Wohneinheit**
- **Moderne und durchdachte Grundrissgestaltung**
- **Helle Wohnräume durch große Fensterflächen**
- **Grundstücksgrößen zwischen ca. 170 m<sup>2</sup> und ca. 270 m<sup>2</sup>**
- **Gartenflächen zur individuellen Gestaltung**
- **Familienfreundliches Neubauquartier**
- **Naturnahe Lage zwischen Schlei und Ostsee**
- **Energieeffizientes und zukunftsorientiertes Wohnen mit niedrigen Energiekosten**
- **Weitere Ausstattungsmerkmale lt. Baubeschreibung**

**Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Doppelhäuser liegen in der beliebten Gemeinde Rieseby in der Region Schwansen. Die Umgebung überzeugt durch grüne Landschaften, ruhige Wohnstraßen und die Nähe zu Wasser und Natur – perfekt für Familien und alle, die ein naturnahes Wohnen schätzen.**

**Rieseby bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Bankfilialen. Gleichzeitig sind die Ostseestadt Eckernförde und Kiel schnell erreichbar. Der Bahnanschluss in Rieseby sorgt für bequeme Verbindungen Richtung Kiel, Flensburg und Hamburg – ideal für Pendler.**

**Die Region Schwansen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Rad- und Wanderwege entlang der Schlei, Segeln, Wassersport oder entspannte Tage an der Ostsee. So entsteht die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, urbaner Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.**

**Die Doppelhäuser im Heidegarten vereinen moderne Architektur, nachhaltige Bauweise, energieeffizientes Wohnen und eine attraktive Lage in Schleswig-Holstein. Ob als erstes Eigenheim, Familienhaus oder langfristige Investition – hier entsteht ein Zuhause, das Lebensqualität, Komfort und Zukunftssicherheit bietet.**

**Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby**

## **Ulteriori informazioni**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26471010.20 - 24354 Rieseby**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sven Möllemann**

---

**Johannisstraße 1a, 24306 Plön**  
**Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0**  
**E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**