Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Geräumiges Einfamilienhaus mit Wintergarten & Garagen in Feldrandlage zwischen Ratekau & Travemünde

Objektnummer: 25169017

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 178 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.487 m²

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Auf einen Blick

Objektnummer	25169017
Wohnfläche	ca. 178 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergie-verbrauch	47.07 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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.: 0451 - 88 18 322 0

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau
bad.schwartau@von-poll.com | *www.von-poll.com/bad-schwartau*

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1977 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1487 m² befindet. Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 178 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Es verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und zwei vollständig ausgestattete Badezimmer.

Beim Betreten des Hauses befinden Sie sich im Flur, von dem aus sich linksseitig die Treppe gen Obergeschoss befindet. Rechter Hand liegt das Gäste-WC mit Dusche und stirnseitig zur Eingangstür liegt die Küche. Etwas weiter rechts befinden sich der große Ess- und Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten, der eine tolle Wohnraumerweiterung zu allen Jahreszeiten darstellt. Auf dieser Ebene befindet sich schlussendlich noch ein Raum, der derzeit als Schlafzimmer genutzt wird, aber auch ein Büro oder Gästezimmer abbilden könnte.

Über die massive Treppe erreichen Sie angenehm das Obergeschoss, wo insgesamt 3 Schlafzimmer, also idealerweise ein großes Elternschlafzimmer und 2 weitere Kinderzimmer ansässig sind. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, welches 2003 renoviert wurde. Zu früheren Zeiten wurde das größere Zimmer auf dieser Ebene als Wohnzimmer genutzt, sodass eine Nutzung des Hauses mit 2 Parteien, bspw. als Familie mit Teenagerkindern oder Oma & Opa auch denkbar wäre. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss erlaubt auch hier eine Abgrenzung, sodass jede Partei seine eigenen Bereiche zur Verfügung hätte.

Im Keller erreichen Sie die 3 Räume zuzüglich des Heizungsraums via des Flures. Hier sind diverse Nutzungsmöglichkeiten denkbar - der Keller selbst ist in einem guten und trockenen Zustand, sodass hier theoretisch ein großes Home Office oder ein großer Gästebereich etabliert werden könnte. Das Haus wird durch eine effiziente Vaillant Wärmepumpe aus 2016 beheizt, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet, um sowohl Komfort als auch Praktikabilität zu gewährleisten. Das Obergeschoss wurde 2003 modernisiert, einschließlich einer Erneuerung des Badezimmers in diesem Jahr. Es gab in den Jahren ab 1998 umfangreiche Investitionen und Modernisierungsarbeiten - sei es die Reinigung & Beschichtung des Daches, die Dämmung der Seitenwände des Daches, die Erneuerung der Küche und des Bades oder die anteilige Erneuerung der Elektrik, es ist viel gemacht worden und doch bietet das Haus die Möglichkeit, Ihren eigenen Stil einzubringen und

sich und Ihre Familie hier niederzulassen, um viele glückliche Jahre in einer beschaulichen und hilfsbereiten Nachbarschaft zu verleben. Die Immobilie ist weiterhin mit einer neuen Massivholztür und elektrischen Außenrollläden versehen. Eine Drainage um das Haus aus dem Jahr 1998 schützt das Gebäude zuverlässig vor Feuchtigkeit.

Im Außenbereich erwarten Sie Obstbäume wie Apfel, Kirsche und Pflaume, die das landschaftliche Bild des Grundstücks angenehm bereichern. Das Grundstück grenzt an ein Feld, was eine offene und ruhige Umgebung und einen angenehmen Weitblick schafft.

Für Fahrzeuge stehen drei Garagen zur Verfügung, von denen zwei für PKW genutzt werden können und eine als zusätzliche Abstellmöglichkeit dient.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet durch die hochwertige Ausstattung und die durchgeführten Modernisierungen eine angenehme Wohnatmosphäre. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Angebot zu machen.

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Ausstattung und Details

* Baujahr 1977
* 5 Zimmer
* 178 m² Wohnfläche
* 1487 m² Grundstück (Eigenland)
* Drainage aus 1998 rund ums Haus
* Dach gereinigt und versiegelt in 2000
* Bad im Obergeschoss - 2003 erneuert
* Elektrik anteilig erneuert (2003)
* Wintergarten aus 2003 mit Beschattung innen und außen
* Einbauküche aus 2005
* eingespritzte Dämmung in den Seitenwänden des Daches (2010)
* Wärmepumpe von Viessmann aus 2016
* neue Dachpappe der Garagen in 2023
* Kellerfenster alle erneuert
* kein Kamin
* 2 Stromkreisläufe (Haus + Heizung)
* 2-fach verglaste Fenster (weiß, Kunststoff), zwei Elemente aus Alu
* neue Massivholztür
* Außenrollläden elektrisch
* 3 Garagen - 2 für PKW und 1 als Abstellmöglichkeit
* Obstbäume - Apfel, Kirsche, Pflaume
* Feldrandlage nach hinten raus
* ruhige Lage
* nette, hilfsbereite Dorfgemeinschaft

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Alles zum Standort

Ovendorf ist eine ruhige und idyllische Gemeinde von Ratekau in Schleswig-Holstein, die sich in der Nähe der Stadt Lübeck sowie dem Ostseebad Travemünde befindet. Die Lage ist geprägt von einer ländlichen Umgebung, die von Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben ist, was Ovendorf zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Ruhesuchende macht.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist gut, sodass man sowohl die Vorteile des ländlichen Lebens als auch die Erreichbarkeit urbaner Annehmlichkeiten genießen kann. Lübeck & Travemünde, beides nur wenige Kilometer entfernt, bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten.

In Ovendorf selbst findet man eine freundliche Gemeinschaft und eine entspannte Atmosphäre. Die Umgebung lädt zu Aktivitäten im Freien ein, wie Radfahren und Wandern und bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Insgesamt ist Ovendorf ein charmantes Dorf, das eine harmonische Balance zwischen ländlichem Leben und der Nähe zu städtischen Einrichtungen bietet. Der benachbarte "Erdbeerhof" in Warnsdorf, der Hanse-Park in Sierksdorf und die Ostseebäder Timmendorfer Strand & Scharbeutz laden zu einem Besuch zu jeder Jahreszeit ein und sind mit dem Auto oder mit dem Rad schnell erreicht.

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 47.07 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com