

Rathjensdorf

# Viel Platz für Ihre individuellen Ansprüche

*CODICE OGGETTO: 25053016.1*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 615.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 400 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.776 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf**

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

**CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25053016.1
Superficie netta	ca. 400 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	14
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	30 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	615.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

**CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.02.2035		
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
in Top 40 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**FAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrtester-produkte-services

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH  
10/2024

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**VP**  
2024  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
GmbH

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

**VP VON POLL**  
FINANCE®

**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

## La proprietà

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

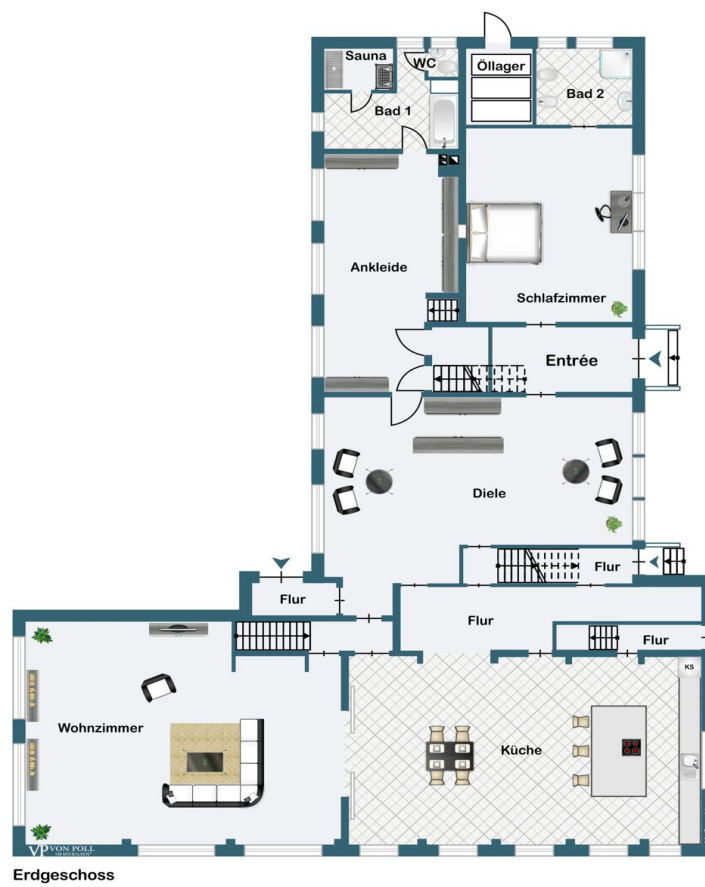


The image displays five sports club logos arranged in two rows. The top row features three logos: Kilia Kiel (a red circular emblem with a white sunburst and the text 'KILIA', 'E.C.', and '1902'), THW Kiel (a black circular emblem with three gold stars above a stylized 'THW' and the text 'THW KIEL' and '1904'), and Kieler S.V. Holstein (a blue circular emblem with a white sunburst and the text 'KIELER S.V. HOLSTEIN' and 'VON 1900'). The bottom row features two logos: Adler Kielertv (a red shield-shaped emblem with a white eagle and the text 'ADLER' and 'KIELERTV') and Altenholz TSV (a yellow shield-shaped emblem with a black cat face and the text 'ALTENHOLZ', 'TSV', and '1948').

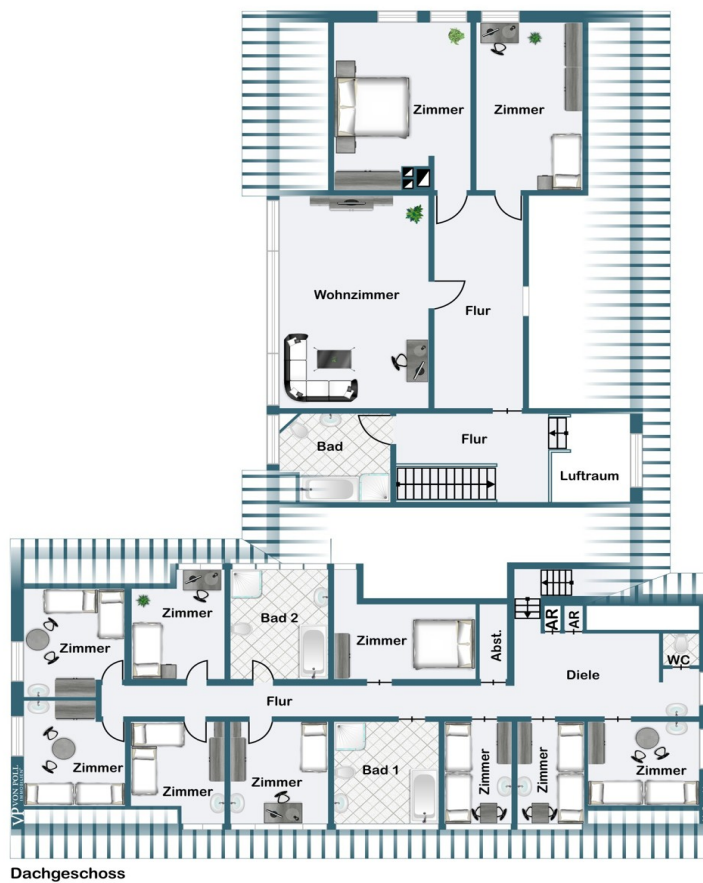
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf**

## Una prima impressione

Sie sind auf der Suche nach viel Platz für Ihre Sammlungen, Ausstellungen oder Gruppenveranstaltungen/ Teamevents, dann sind Sie hier genau richtig. Vermietbare Zimmer und eine Betreiberwohnung lassen keine Wünsche offen. Eine durchdachte Aufteilung ermöglicht die Durchführung von Veranstaltungen, schafft Lebensraum und Vielfalt. Dieses einmalige Fachwerkhaus blickt zurück auf eine lange Tradition mit besonderer Historie. Inmitten der schönen Landschaft sorgt die Immobilie als ehemals geführte Gastronomie für viele freudige Stunden großer und kleiner Gesellschaften. Das aus dem 17. Jahrhundert stammende Haupthaus wurde 1964 komplett entkernt und saniert. Die Reetdachkate befindet sich auf einem 3.780 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Rathjensdorf, einem Nebenort von Plön. Die Aufteilung des Objekts bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihren Traum von Ihrem eigenen Treffpunkt für Freunde, Bekannte oder Gleichgesinnte zu verwirklichen. Ob Sie es als Mehrgenerationenhaus nutzen, als Refugium für Wohnen und Arbeiten in einem oder als Atelier, Ihnen sind hier auf derzeit 266 m<sup>2</sup> Gewerbefläche keine Grenzen gesetzt. Zwei lichtdurchflutete Säle, die sich durch eine Schiebetür teilen lassen, erstrecken sich über knapp 200 m<sup>2</sup> und bestätigen den Eindruck einer rentablen Nutzbarkeit. Dieser ehemalige Festsaal lässt sich mit nur wenigen Handgriffen in ein weitläufiges und geselliges Wohnzimmer verwandeln. Ihnen ist beträchtlicher Platz geboten für eine freundliche, offene Küche und kommunikative Momente mit der Familie und Freunden in schönem Ambiente. Das Landhaus verfügt im Ganzen über zwei Ebenen und enthält im Erdgeschoss auf insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup> vorzügliche, hell aufgeschlossene Räumlichkeiten. Der Holzparkettboden und die hohen Decken schaffen eine wohltuende Atmosphäre. Das Zentrum der Gaststätte bildete die große Stube. Hier könnte ein großes Entrée geschaffen werden, das den Wohn- und Essbereich mit den Schlafzimmern und den Bädern verbindet. Im Obergeschoss befindet sich eine freundliche Einliegerwohnung von ca. 70 m<sup>2</sup>. Vom Flur aus gelangt man in das Wohnzimmer, ein saniertes Tageslichtbad mit Dusche und WC, zwei Schlafzimmer und den Abstellraum. Zusätzliche Lagerflächen auf dem Dachboden ergänzen den vorhandenen Stauraum. Auch der Gästetrakt im Obergeschoss lässt sich für eine neue Nutzung erschließen, die Sie ganz nach Ihren individuellen Wünschen ausgestalten können. In den neun Gästezimmern, drei WCs, zwei Duschen, dem Aufenthaltsraum und dem Büro des bisherigen Gasthauses steckt großes Potenzial. Zu der liebevoll gepflegten Außenanlage gehört eine gepflasterte und teilweise überdachte Terrasse mit einer Fläche von insgesamt 510 m<sup>2</sup>. Daran schließt sich ein beschaulicher, 2.000 m<sup>2</sup> großer Garten an, der mit seinen vielen gemütlichen Sonnenecken zum Verweilen und Grillen einlädt. Naturliebhabern und Familien mit Kindern bietet dieses einmalige, idyllisch gelegene Anwesen vielfältige Ausbau- und

Nutzungsmöglichkeiten. Vielleicht ist das ja genau die Chance, auf die Sie schon seit langer Zeit warten.

**CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf**

## Dettagli dei servizi

- Wasserenthärtungsanlage
- gedämmtes Dach
- gepflasterte Terrasse (510 m<sup>2</sup>)
- großer Garten (2.000 m<sup>2</sup>)
- Grillstation
- Küche zur gewerblichen Nutzung
- Kühlraum
- Einliegerwohnung

**CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf**

## Tutto sulla posizione

Zwischen der beeindruckenden Plöner Seenlandschaft, Wiesen und Wäldern befindet sich Rathjensdorf in unmittelbarer Nähe zu Plön (ca.5km), wo alle Angelegenheiten des täglichen Bedarfs erledigt werden können. Ein Kindergarten befindet sich im Ort. Grundschulen, sowie alle weiterführenden Schularten sind in Plön vorhanden. Schulbusse befördern die Schulkinder bequem nach Plön sowie auch zu anderen Schulorten. Auch die Landeshauptstadt Kiel ist innerhalb von ca. 30 Minuten über die B76 zu erreichen. Durch die ruhige Lage des Fachwerkhauses und den weiten Blick in Richtung Plön ergibt sich ein gehobener Wohnwert für dieses Haus.

**CODICE OGGETTO: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 554.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 14.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. **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: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf**

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a Plön  
E-Mail: [ploen@von-poll.com](mailto:ploen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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