

Ratekau

# Vermietete 2,5 Zi.-Etagenwohnung mit Balkon

Objektnummer: 25169027



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

KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

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

Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Auf einen Blick

|              |           |             |                                                                           |
|--------------|-----------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25169027  | Kaufpreis   | 125.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 58 m² | Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 3         | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 2.5       |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1         |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1         |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1961      | Bauweise    | Massiv                                                                    |
|              |           | Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 128.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 31.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005              |

Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Die Immobilie



### 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**

Partner-Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau  
[bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bad-schwartau](http://www.von-poll.com/bad-schwartau)

Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich in der Endetage einer gepflegten Wohnanlage mit 32 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1961. Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie bequem in Ihre ca. 58 m<sup>2</sup> große Wohnung mit durchdachtem Grundriss und angenehmem Wohnkomfort.

Das Herzstück bildet das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Ergänzt wird die Wohnung durch das gemütliche Schlafzimmer, das ausreichend Platz für einen erholsamen Rückzugsort bietet und ein halbes Zimmer, das als Homeoffice oder Esszimmer geeignet ist. Eine separate Küche sowie ein Badezimmer vervollständigen das ansprechende Raumangebot.

Ein eigener Kellerraum und ein zusätzlicher Bodenraum sorgen für praktischen Stauraum und runden das Gesamtpaket ab.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Netto-Kaltniete beträgt 440 €. Damit bietet sich hier eine solide Kapitalanlage in Sereetz, die Ihnen langfristig stabile Mieterträge sichert.

Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Ausstattung und Details

32 WE, Keller- und Bodenraum, 440 € NKM

Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Alles zum Standort

Sereetz ist der größte Ortsteil der Gemeinde Ratekau im Kreis Ostholstein. Mit rund 5.000 Einwohnern bildet es ein wichtiges Zentrum innerhalb der Gemeinde.

Die Ostseeküste und beliebte Badeorte wie Travemünde, Timmendorfer Strand oder Scharbeutz sind nur etwa 10–15 km entfernt. Auch der Hemmelsdorfer See liegt in der Nähe, was Freizeitmöglichkeiten an Wasser und Natur begünstigt. Die Umgebung bietet zahlreiche Naturräume mit Wiesen, Waldflächen und Gewässern (z. B. Trave und Sereetzer Bach) – ideal für Spaziergänge, Radfahren und Erholung in der Natur.

Sereetz profitiert von einer sehr guten Verkehrsinfrastruktur. Die Autobahn A1 mit der Anschlussstelle Sereetz verbindet den Ort schnell mit Lübeck, Hamburg und weiteren Zielorten. Landstraßen und Vorortverbindungen sind vorhanden. Der öffentliche Nahverkehr bietet Busverbindungen in umliegende Orte und nach Lübeck. Zudem gibt es Perspektiven bzw. Diskussionen um einen Haltepunkt bei Ratekau, der die Schienenanbindung verbessern würde.

Sereetz verfügt über eine sehr gute Infrastruktur vor Ort. Es gibt Supermärkte für den täglichen Bedarf. Kindergärten und Schulen sind vorhanden – z. B. der kommunale Kindergarten Luxemburger Straße und weitere Einrichtungen. Ärztliche Versorgung, Apotheken und Gastronomie sind vor Ort zugänglich.

Aufgrund der Nähe zu Lübeck und der guten Verkehrsanbindung ist Sereetz in den letzten Jahren als Wohnstandort sehr gefragt geworden. Die ortsnahe Natur kombiniert mit Infrastruktur schafft eine Balance zwischen ruhigem Wohnen und Erreichbarkeit von urbanen Zentren.

Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25169027 - 23611 Ratekau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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