

Rathjensdorf

# Viel Platz für Ihre individuellen Ansprüche

Objektnummer: 25053016.3



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

KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 3.776 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

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

Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053016.3
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	14
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	30 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	615.000 EUR
Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 550 m <sup>2</sup>
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1959
Energieausweis gültig bis	06.02.2035		
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie



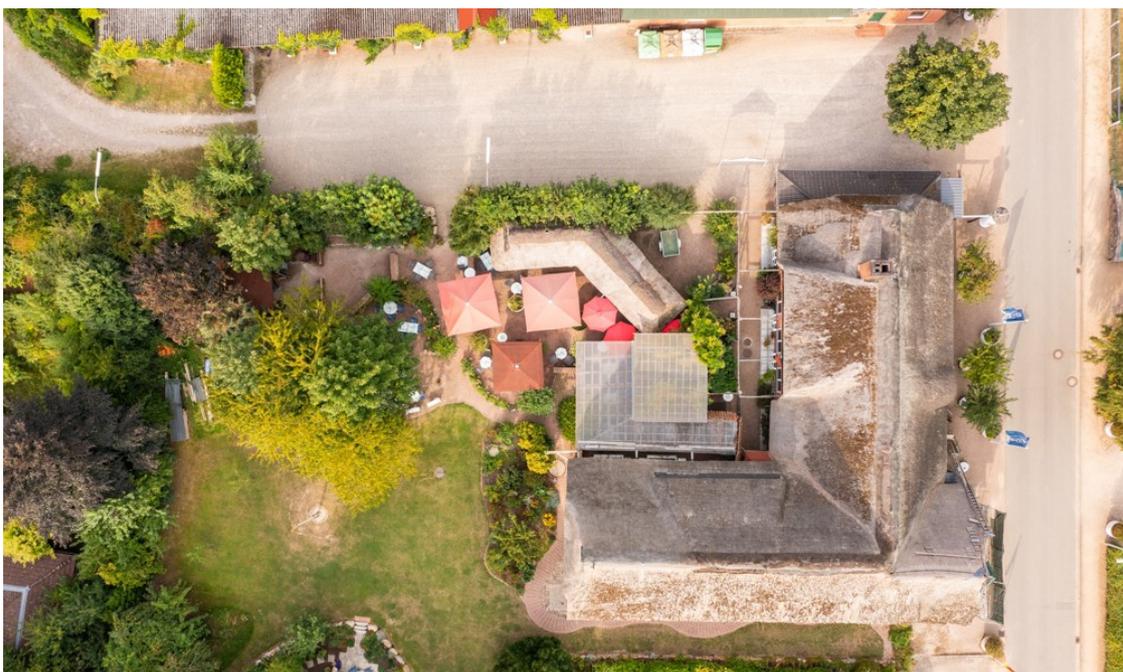
Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Die Immobilie



**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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf**

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf**

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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