

Techau – Ratekau

Traumhafte Feldrandlage - 2 Doppelhaushälften, eine frei, eine vermietet!

Objektnummer: 24169001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 834 m²

Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

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

Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Auf einen Blick

Objektnummer	24169001
Wohnfläche	ca. 250 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	2014
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	770.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	01.09.2024
Befeuernng	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Die Immobilie



Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Die Immobilie



Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Die Immobilie



Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Die Immobilie



Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Die Immobilie



Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Die Immobilie



Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Die Immobilie



Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Lübeck



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Doppelhaus mit zwei Hälften zu je ca. 125 m² Wohnfläche, verteilt auf jeweils 4 Zimmer. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 834 m² (Eigenland). Die Immobilie wurde 2014 unter ökologischen Gesichtspunkten und unter Verwendung hochwertiger Materialien errichtet. Die exzellente Energieeffizienzklasse A darf vor allem in der heutigen Zeit nicht außer Acht gelassen werden! Das Besondere an diesem Angebot ist, die Möglichkeit, die rechte Hälfte zeitnah selbst zu beziehen und die Mieteinnahmen der linken Hälfte bspw. für Ihre Finanzierung lukrativ zu nutzen. Das Haus ist in zwei Doppelhaushälften aufgeteilt. Die linke Haushälfte ist seit 08/2018 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1250 €. Die Mieter, ein Ehepaar mit 2 Hunden, fühlen sich dort wohl und haben ihre Hälfte stets pfleglich behandelt.

Beschreibung der Immobilie, welche für beide Hälften gilt: Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,55 m. Alle Fenster im Erdgeschoss sind komplett zu öffnen, was für eine optimale Belüftung sorgt. Die offene Küche ist mit einem praktischen Küchenblock ausgestattet, der viel Stauraum bietet. Unter der Treppe wurde der Platz optimal genutzt und als Garderobe eingerichtet. Die Türen im gesamten Haus sind weiß und massiv. Eine offen gestaltete Treppe verbindet die beiden Etagen. Im Obergeschoss befindet sich ein Duschbad sowie ein weiteres Bad en suite mit einer bodentiefen Dusche, einer Wanne, einem Fenster und einem großen Waschtisch. Das WC ist separat im Bad untergebracht. Der Garten der Immobilie bietet einen schönen Blick auf Felder und Wiesen. Zudem gibt es zwei PKW-Stellplätze im vorderen Bereich des Grundstücks je Hälfte. Die direkte Feldrandlage macht ein idyllisches, ruhiges Leben - nah am Land und doch dicht am Meer - hier unkompliziert möglich. Ein Keller ist nicht vorhanden, jedoch gibt es einen gemeinschaftlichen Technikraum, der eine Viessmann Gastherme für beide Haushälften sowie den Stromkasten beherbergt. Die Zähler sind separat. Eine Besichtigung dieser Immobilie ist definitiv lohnenswert.

Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Ausstattung und Details

- * Baujahr 2014
- * 4 Zimmer je Doppelhaushälfte
- * Eigenlandgrundstück
- * linke Hälfte vermietet seit 08/2018 zu 1250 € kalt/mtl.
- * rechte Hälfte zeitnah bezugsfertig
- Je Hälfte:
 - * Erdgeschoss mit Fußbodenheizung
 - * Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 2,55 m
 - * alle Fenster im Erdgeschoss sind komplett zu öffnen (Türen)
 - * offene Küche mit Küchenblock
 - * optimal genutzter Stauraum unter der Treppe als Garderobe
 - * weiße, massive Türen
 - * massive, offen gestaltete Treppe
 - * Fußbodenheizung im Obergeschoss
 - * jeweils 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
 - * Duschbad im Obergeschoss
 - * weiteres Bad en suite mit bodentiefer Dusche, Wanne, Fenster & großem Waschtisch
 - * separiertes WC im Bad
 - * Garten mit Blickrichtung zum Feld
 - * zwei PKW-Stellplätze im vorderen Bereich
 - * kein Keller
 - * gemeinschaftlicher Technikraum mit Viessmann Gastherme für beide Hälften & Stromkasten (getrennte Zähler)

Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im kleinen Ort Techau, welcher zur Gemeinde Ratekau gehört. Unweit entfernt beginnt der nächste Ort Rohlsdorf. Die Mikrolage zeichnet sich durch wunderbare Natur, ideale Gassiwege und schöne Laufrunden aus. Hier lebt es sich ruhig in freundlicher Nachbarschaft, hauptsächlich bestehend aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Banken, ein Kindergarten, eine Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Es besteht eine sehr gute Busverbindung, auch für Schulkinder. Der Ort liegt eingebettet in die malerische Landschaft Ostholsteins, lediglich 5 km (ca. 7 Autominuten) von der Ostsee entfernt. Die Hansestadt Lübeck erreichen Sie in ca. 15 Autominuten, Hamburg in ca. 55 Autominuten.

Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 49.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com