

Ratekau / Pansdorf - Ratekau

# Wohnen auf 143 m<sup>2</sup> - lichtdurchflutete, sanierte Wohnung an idealem Standort zwischen Ostsee & Lübeck

Objektnummer: 26169009



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau**

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

Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26169009	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Bezugsfrei ab	01.09.2026	Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1980	Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>148.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.08.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2007</b>

Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



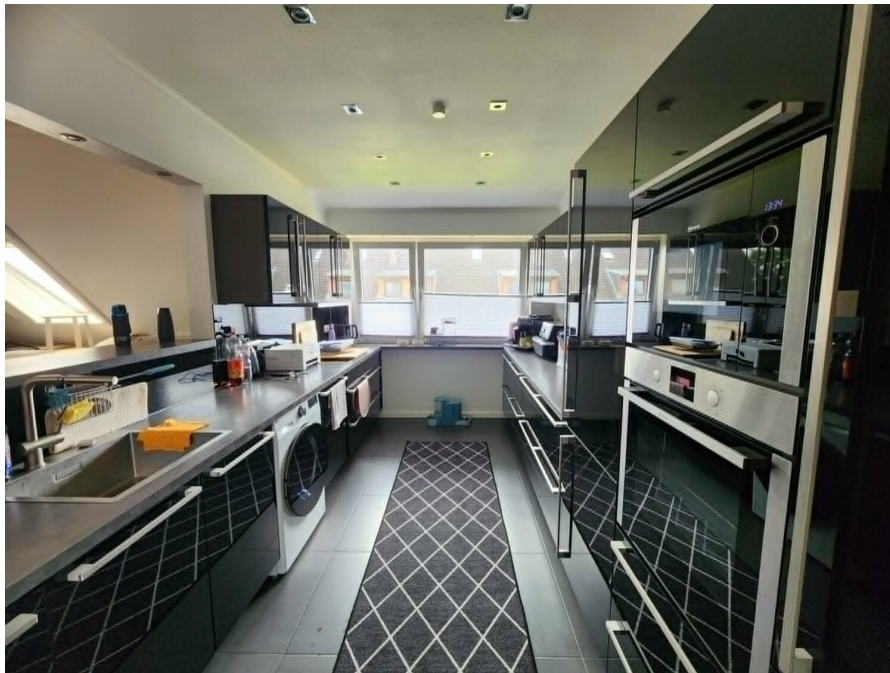
Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



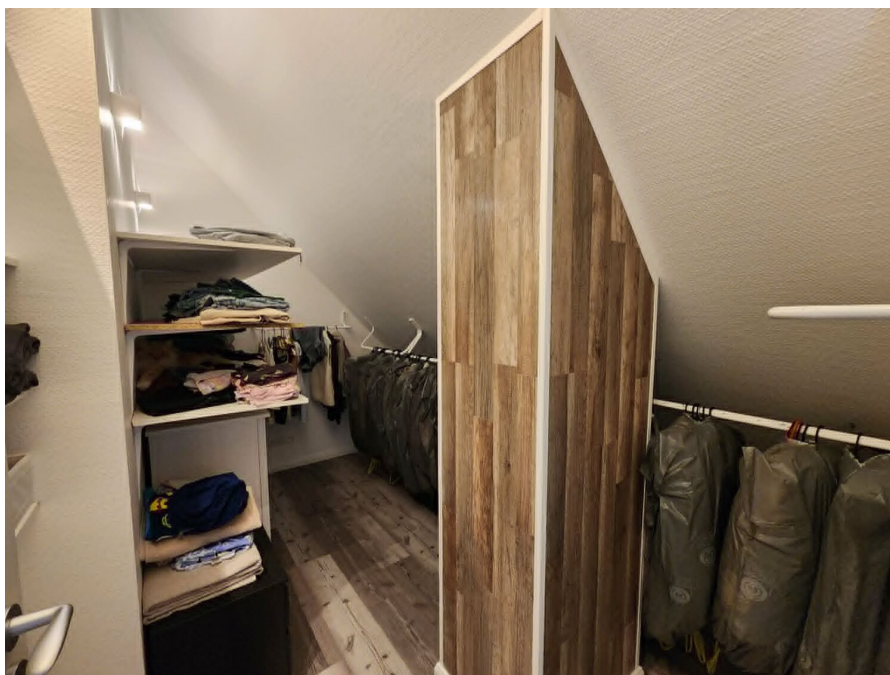
Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



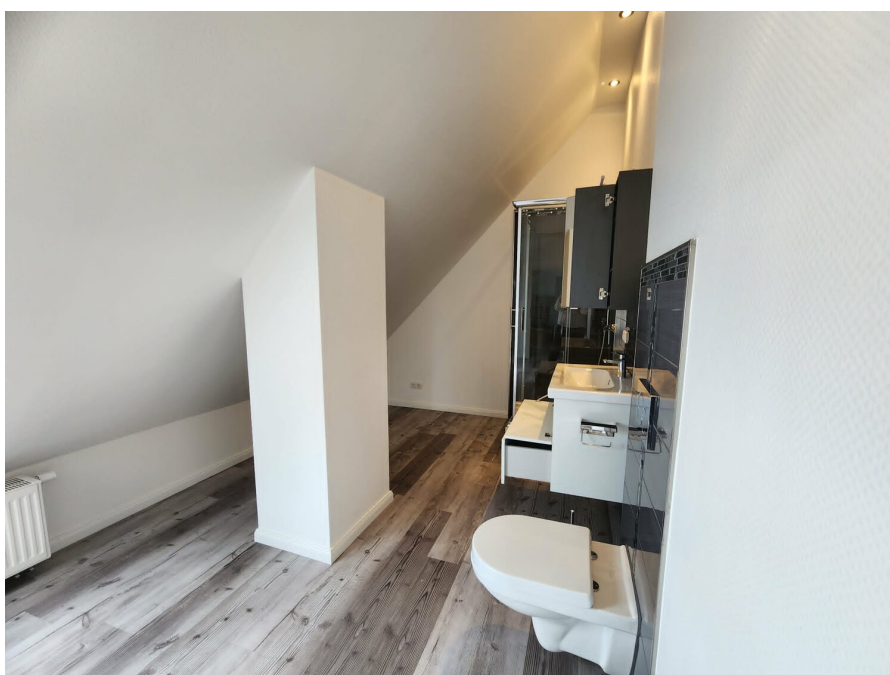
Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau**

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine moderne, lichtdurchflutete Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt vier Häusern, deren Wohnungen überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Dies spiegelt sich im äußerst gepflegten Gesamtbild der Anlage wider – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.

Zur Anlage gehört eine Tiefgarage, in der ein Platz - nach Kapazität - angemietet werden kann. Der Gemeinschaft stehen zusätzlich ein Waschkeller, Trockenraum sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Die zum Verkauf stehende Wohnung wurde im Jahr 2018 mit viel Liebe zum Detail umfassend renoviert. Im Zuge der Modernisierung wurden sämtliche Wand- und Bodenbeläge sowie die Innentüren erneuert und die komplette Elektrik auf den neuesten Stand gebracht. Auch das Badezimmer und die Küche wurden hochwertig modernisiert. Darüber hinaus wurde der Spitzboden ausgebaut und um ein weiteres Badezimmer ergänzt. In den letzten Jahren wurden zudem noch einige Fenster erneuert.

Beim Betreten der Wohnung befinden sich auf der linken Seite der ehemalige Hauswirtschaftsraum und das heutige Kinderzimmer sowie das Wannenbad. Hier zeigt sich die Flexibilität dieser Wohnung besonders gut - das Kinderzimmer ermöglicht einer Familie mit bis zu 2 Kindern eine komfortable Nutzung dieser Wohnung. Zugleich könnte der Raum auch wieder als HWR umfunktioniert werden, was wiederum dem zukünftigen Bewohner großzügigen Stauraum bietet.

Auf der rechten Seite öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit praktischer Durchreiche zur Küche. Direkt neben der Küche ist ein maßgefertigter Einbauschränk integriert, der ausreichend Stauraum für Haushaltsutensilien des täglichen Bedarfs bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit seiner idealen Ausrichtung und großzügigen Fläche beste Voraussetzungen für sonnige und entspannte Stunden im Freien bietet.

Ein großes Schlaf- oder Kinderzimmer vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine fest installierte Wendeltreppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden. Hier sorgt eine Deckenhöhe von bis zu 3 Metern für ein besonders großzügiges und angenehmes Wohngefühl. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer (ehemals Büro) sowie ein großes, stilvoll gestaltetes Duschbad.

**Die erste Wohnebene verfügt über eine Wohnfläche von 108 m<sup>2</sup>. Der ausgebaut Spitzboden bietet zusätzlich rund 35 m<sup>2</sup> wohnfähige Nutzfläche, sodass Ihnen insgesamt etwa 143 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung stehen.**

**Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten mit Trampolin, Grillplatz und Wäscheleine lädt sowohl Kinder zum Spielen als auch die Hausgemeinschaft zu gemütlichen Sommerabenden im Freien ein.**

**Die Wohnung war bislang zunächst eigentümergenutzt und zuletzt vermietet. Die Mieter ziehen zum September aus, was eine direkte Selbstnutzung oder eine lukrative Vermietung möglich macht - Stichwort: Flexibilität der Wohnung!**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf und darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie schon bald persönlich vorstellen zu dürfen.**

**Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Baujahr 1980**
- \* **4 Zimmer**
- \* **ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 35 m<sup>2</sup> wohnfähiger Nutzfläche (i.d. Wohnung)**
- \* **zzgl. ca. 16 m<sup>2</sup> weiterer Nutzfläche im Keller**
- \* **6 Parteien/Wohnungen in diesem Gebäude**
- \* **2018 vollständig saniert**
- \* **2-fach verglaste Fenster, aus 2005 und neuer**
- \* **Küchenfenster aus 2024**
- \* **Balkonelement aus 2025**
- \* **Kinderzimmerfenster wird 2026/2027 erneuert**
- \* **Fliesen, Laminat und Vinylparkett**
- \* **Fußbodenheizung auf der gesamten unteren Etage**
- \* **Küche in schwarz Hochglanz mit hochwertigen Neff-Geräten, Kühlschrank von Grundig (2018)**
- \* **Induktionskochfeld mit 5 Kochfeldern, Backofen + Mikrowelle in angenehmer Höhe**
- \* **Dunstabzugshaube von Junkers mit Aktivkohlefilter**
- \* **Elektrik komplett erneuert (Busch-Jaeger Steckdosen)**
- \* **Netzwerkanschlüsse in nahezu jedem Raum**
- \* **alle Türen erneuert, Zargen gestrichen (weiß)**
- \* **Bad mit Wanne auf der ersten Ebene**
- \* **Duschbad mit über 3 m Deckenhöhe im ausgebauten Spitzboden**
- \* **durchgehende Glasgewebetapete mit weißem Latexanstrich**
- \* **eigener Kellerraum, festummauert und mit Fenster (ca. 16 m<sup>2</sup> Nutzfläche)**
- \* **großer Gartenbereich mit Wäsche- und Grillplatz sowie Trampolin für die Gemeinschaft**
- \* **PKW-Stellplätze vor dem Haus, Platz in der Tiefgarage anmietbar**
- \* **Treppenhausreinigung durch die Bewohner im Wechsel**
- \* **Hausgeld inkl. Rücklage: 778,76 €**

**Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in einem gefragten, familienfreundlichen Wohngebiet in Pansdorf.**

**Die Ostseenähe macht diesen Standort so beliebt - hier wohnen Sie in einem Ort, der alles für den täglichen Bedarf und viele Grünflächen bietet. Gleichzeitig sind Sie in wenigen Autominuten im beliebten Scharbeutz oder Timmendorfer Strand. Auch die Anbindung an Bad Schwartau oder Lübeck ist mittels A1 oder Bahnverbindung hervorragend, was Pansdorf auch für Pendler sehr attraktiv macht!**

**Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Banken, Kindergärten, eine Grundschule und ein Bahnhof befinden sich direkt im Ort. Weitere Schulen befinden sich in Ratekau, Timmendorfer Strand, Scharbeutz und Bad Schwartau.**

**Es besteht eine sehr gute Busverbindung, auch für Schulkinder.**

**Objektnummer: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - 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](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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