Techau – Ratekau

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

Property ID: 24169001

PURCHASE PRICE: 770.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 250 m² • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 834 m²

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

At a glance

Property ID	24169001
Living Space	ca. 250 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	2014
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	770.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	01.09.2024
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	49.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	A

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

The property

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

The property

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

The property

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

The property

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

The property

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

The property

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

The property

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

The property

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

A first impression

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 Energieeffiezienzklasse 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 dich 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.

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Details of amenities

* 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)

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

All about the location

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.

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Other information

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.

Property ID: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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