

Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## Beliebte Feldrandlage & nahe bei der Ostsee: das Haus für die ganze Familie in Ovendorf

Número de propiedad: 25169017\_1



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.487 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25169017_1                                     |
| Superficie habitable | ca. 178 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1977                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 499.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Cocina empotrada                                       |

Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY                    |
| Certificado energético válido hasta | 21.04.2035                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 47.07 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1977                   |



Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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**

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

Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1977 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1487 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 178 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Es verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und zwei vollständig ausgestattete Badezimmer.

Beim Betreten des Hauses befinden Sie sich im Flur, von dem aus sich linksseitig die Treppe gen Obergeschoss befindet. Rechter Hand liegt das Gäste-WC mit Dusche und stirnseitig zur Eingangstür liegt die Küche. Etwas weiter rechts befinden sich der große Ess- und Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten, der eine tolle Wohnraumerweiterung zu allen Jahreszeiten darstellt. Auf dieser Ebene befindet sich schlussendlich noch ein Raum, der derzeit als Schlafzimmer genutzt wird, aber auch ein Büro oder Gästezimmer abbilden könnte.

Über die massive Treppe erreichen Sie angenehm das Obergeschoss, wo insgesamt 3 Schlafzimmer, also idealerweise ein großes Elternschlafzimmer und 2 weitere Kinderzimmer ansässig sind. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, welches 2003 renoviert wurde. Zu früheren Zeiten wurde das größere Zimmer auf dieser Ebene als Wohnzimmer genutzt, sodass eine Nutzung des Hauses mit 2 Parteien, bspw. als Familie mit Teenagerkindern oder Oma & Opa auch denkbar wäre. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss erlaubt auch hier eine Abgrenzung, sodass jede Partei seine eigenen Bereiche zur Verfügung hätte.

Im Keller erreichen Sie die 3 Räume zuzüglich des Heizungsraums via des Flures. Hier sind diverse Nutzungsmöglichkeiten denkbar - der Keller selbst ist in einem guten und trockenen Zustand, sodass hier theoretisch ein großes Home Office (auch wegen des vorhandenen Glasfaseranschlusses im Haus) oder ein großer Gästebereich etabliert werden könnte. Das Haus wird durch eine effiziente Vaillant Wärmepumpe aus 2016 beheizt, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet, um sowohl Komfort als auch Praktikabilität zu gewährleisten. Das Obergeschoss wurde 2003 modernisiert, einschließlich einer Erneuerung des Badezimmers in diesem Jahr. Es gab in den Jahren ab 1998 umfangreiche Investitionen und Modernisierungsarbeiten - sei es die Reinigung & Beschichtung des Daches, die Dämmung der Seitenwände des Daches, die Erneuerung der Küche und des Bades oder die anteilige Erneuerung der Elektrik, es ist viel gemacht



worden und doch bietet das Haus die Möglichkeit, Ihren eigenen Stil einzubringen und sich und Ihre Familie hier niederzulassen, um viele glückliche Jahre in einer beschaulichen und hilfsbereiten Nachbarschaft zu verleben. Die Immobilie ist weiterhin mit einer neuen Massivholztür und elektrischen Außenrollläden versehen. Eine Drainage um das Haus aus dem Jahr 1998 schützt das Gebäude zuverlässig vor Feuchtigkeit.

Im Außenbereich erwarten Sie Obstbäume wie Apfel, Kirsche und Pflaume, die das landschaftliche Bild des Grundstücks angenehm bereichern. Das Grundstück grenzt an ein Feld, was eine offene und ruhige Umgebung und einen angenehmen Weitblick schafft.

Für Fahrzeuge stehen drei Garagen zur Verfügung, von denen zwei für PKW genutzt werden können und eine als zusätzliche Abstellmöglichkeit dient.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet durch die hochwertige Ausstattung und die durchgeführten Modernisierungen eine angenehme Wohnatmosphäre. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Angebot zu machen.

Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## Detalles de los servicios

- \* Baujahr 1977
- \* 5 Zimmer
- \* 178 m² Wohnfläche
- \* 1487 m² Grundstück (Eigenland)
- \* Glasfaseranschluss im Haus - ideal für Home Office & Streaming
- \* Drainage aus 1998 rund ums Haus
- \* Dach gereinigt und versiegelt in 2000
- \* Bad im Obergeschoss - 2003 erneuert
- \* Elektrik anteilig erneuert (2003)
- \* Wintergarten aus 2003 mit Beschattung innen und außen
- \* Einbauküche aus 2005
- \* eingespritzte Dämmung in den Seitenwänden des Daches (2010)
- \* Wärmepumpe von Viessmann aus 2016
- \* neue Dachpappe der Garagen in 2023
- \* Kellerfenster alle erneuert
- \* kein Kamin
- \* 2 Stromkreisläufe (Haus + Heizung)
- \* 2-fach verglaste Fenster (weiß, Kunststoff), zwei Elemente aus Alu
- \* neue Massivholztür
- \* Außenrollläden elektrisch
- \* 3 Garagen - 2 für PKW und 1 als Abstellmöglichkeit
- \* Obstbäume - Apfel, Kirsche, Pflaume
- \* Feldrandlage nach hinten raus
- \* ruhige Lage
- \* nette, hilfsbereite Dorfgemeinschaft

Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Todo sobre la ubicación

Owendorf ist eine ruhige und idyllische Gemeinde von Ratekau in Schleswig-Holstein, die sich in der Nähe der Stadt Lübeck sowie dem Ostseebad Travemünde befindet. Die Lage ist geprägt von einer ländlichen Umgebung, die von Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben ist, was Owendorf zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Ruhesuchende macht.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist gut, sodass man sowohl die Vorteile des ländlichen Lebens als auch die Erreichbarkeit urbaner Annehmlichkeiten genießen kann. Lübeck & Travemünde, beides nur wenige Kilometer entfernt, bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten.

In Owendorf selbst findet man eine freundliche Gemeinschaft und eine entspannte Atmosphäre. Die Umgebung lädt zu Aktivitäten im Freien ein, wie Radfahren und Wandern und bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Insgesamt ist Owendorf ein charmantes Dorf, das eine harmonische Balance zwischen ländlichem Leben und der Nähe zu städtischen Einrichtungen bietet. Der benachbarte "Erdbeerhof" in Warnsdorf, der Hanse-Park in Sierksdorf und die Ostseebäder Timmendorfer Strand & Scharbeutz laden zu einem Besuch zu jeder Jahreszeit ein und sind mit dem Auto oder mit dem Rad schnell erreicht.



Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 47.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25169017\_1 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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