

Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Pueblo idílico y mar Báltico a poca distancia: una casa para una familia numerosa

Número de propiedad: 25169017_2



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.487 m²

Número de propiedad: 25169017_2 - 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_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

De un vistazo

Número de propiedad	25169017_2
Superficie habitable	ca. 178 m ²
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

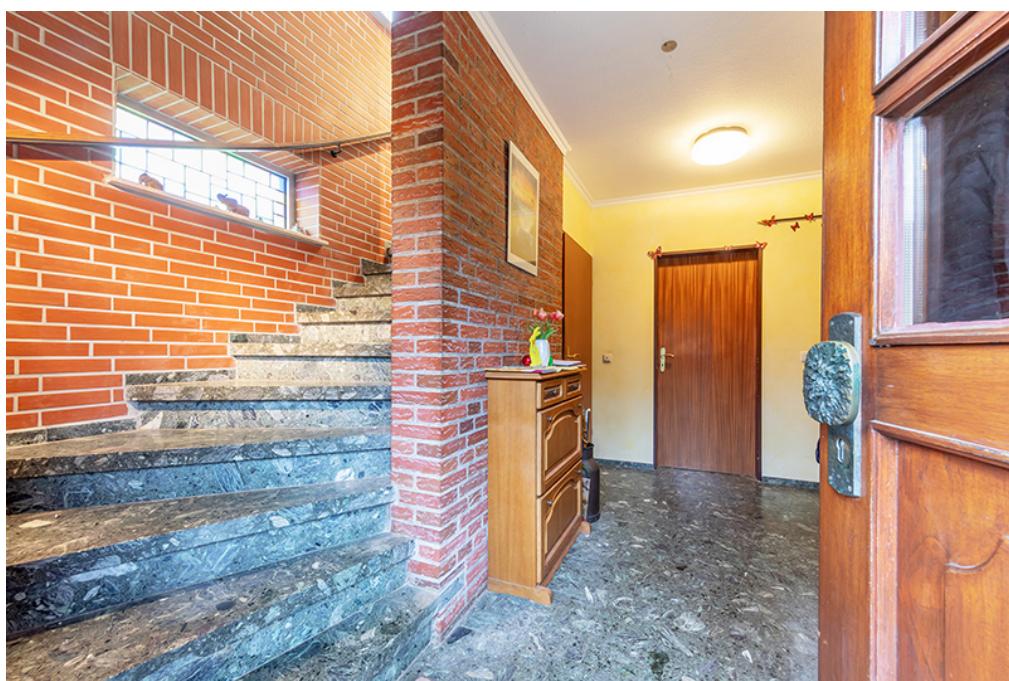
Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	47.07 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	21.04.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

La propiedad



Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

La propiedad



Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

La propiedad



Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

La propiedad



Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

La propiedad



Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

La propiedad



Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

La propiedad



Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

La propiedad



Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar en buen estado, construida en 1977, situada en una amplia parcela de aproximadamente 1487 m². Con una superficie habitable total de unos 178 m², esta casa ofrece amplio espacio para una familia. Cuenta con un total de 5 habitaciones, incluyendo 4 dormitorios y dos baños completos. Al entrar en la casa, se encuentra el recibidor, desde el cual se encuentra a la izquierda la escalera que sube a la planta superior. A la derecha se encuentra el aseo de invitados con ducha, y justo enfrente de la puerta principal, la cocina. Un poco más a la derecha se encuentra el amplio salón-comedor con un invernadero contiguo, que amplía maravillosamente el espacio habitable en cualquier época del año. Finalmente, en esta planta hay otra habitación, actualmente utilizada como dormitorio, que también podría servir como despacho o habitación de invitados. La sólida escalera conduce cómodamente a la planta superior, donde hay un total de 3 dormitorios, idealmente un amplio dormitorio principal y dos dormitorios infantiles más. Un baño, renovado en 2003, completa la superficie habitable. Anteriormente, la habitación más grande de esta planta se utilizaba como sala de estar, lo que hacía que la casa fuera ideal para dos familias, por ejemplo, con adolescentes o abuelos. La entrada de la planta baja permite la separación, de modo que cada persona disponga de su propio espacio privado. En el sótano, se accede a tres habitaciones y a la sala de calderas a través del pasillo. Aquí se pueden dar diversos usos: el sótano se encuentra en buen estado y seco, por lo que, en teoría, se podría habilitar una amplia oficina en casa (gracias también a la conexión de fibra óptica existente en la casa) o una espaciosa zona de invitados. La casa cuenta con una eficiente bomba de calor Vaillant de 2016, lo que garantiza un ambiente confortable. La distribución de las habitaciones está diseñada de forma óptima para garantizar tanto comodidad como practicidad. La planta superior se modernizó en 2003, incluyendo la renovación del baño ese mismo año. Desde 1998 se han realizado importantes inversiones y modernizaciones, desde la limpieza y el revestimiento del tejado, el aislamiento de las paredes del tejado, la renovación de la cocina y el baño, hasta la actualización parcial del sistema eléctrico. Se ha hecho mucho, pero la casa aún ofrece la oportunidad de añadir su toque personal y establecerse con su familia durante muchos años felices en un vecindario tranquilo y acogedor. La propiedad también cuenta con una nueva puerta de entrada de madera maciza y persianas exteriores eléctricas. Un sistema de drenaje instalado alrededor de la casa en 1998 protege eficazmente el edificio de la humedad. En el exterior, encontrará árboles frutales como manzanos, cerezos y ciruelos, que realzan agradablemente el paisaje. La propiedad linda con un campo, creando un entorno abierto y tranquilo con agradables vistas. Hay tres garajes disponibles para vehículos: dos para coches y uno para almacenamiento adicional. En general, esta



VON POLL
REAL ESTATE

propiedad se encuentra en excelentes condiciones y ofrece un ambiente confortable gracias a sus características de alta calidad y las modernizaciones realizadas. No dude en concertar una visita para comprobar esta atractiva oferta.

Número de propiedad: 25169017_2 - 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_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Todo sobre la ubicación

Ovendorf es una tranquila y idílica villa de Ratekau en Schleswig-Holstein, que se encuentra en la cercanía de la ciudad de Lübeck y el balneario marítimo Travemünde. La ubicación se caracteriza por un entorno rural, rodeado de prados, campos y bosques, lo que convierte a Ovendorf en un destino ideal para los amantes de la naturaleza y los que buscan paz y tranquilidad.

La conexión a las ciudades vecinas es buena, permitiendo tanto la disfrutación del estilo de vida rural como la conveniente accesibilidad a las comodidades urbanas. Lübeck y Travemünde, a solo unos pocos kilómetros de distancia, ofrecen una amplia gama de oportunidades de compra, restaurantes y actividades de ocio.

En Ovendorf mismo se encuentra una comunitaria y amigable atmósfera, con un entorno relajado que invita a las actividades al aire libre, como el ciclismo y la caminata. La villa ofrece numerosas oportunidades para disfrutar de la naturaleza y la vida rural, todo ello en una ubicación que combina la belleza del campo con la conveniencia de las instalaciones urbanas.

Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 47.07 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com