

Ratekau

# Appartement 2,5 pièces loué avec balcon

*CODE DU BIEN: 25169027*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 125.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

## En un coup d'œil

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| CODE DU BIEN             | 25169027  |
| Surface habitable        | ca. 58 m² |
| Etage                    | 3         |
| Pièces                   | 2.5       |
| Chambres à<br>coucher    | 1         |
| Salles de bains          | 1         |
| Année de<br>construction | 1961      |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 125.000 EUR                                                                           |
| Type                            | Etage                                                                                 |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Technique de<br>construction    | massif                                                                                |
| Aménagement                     | Bloc-cuisine, Balcon                                                                  |

CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 128.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 31.10.2028           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2005                                  |

CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

## La propriété



### 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**

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

**CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau**

## Une première impression

Cet appartement se situe au dernier étage d'une résidence de 32 logements, bien entretenue et construite en 1961. Un escalier soigné dessert cet appartement d'environ 58 m<sup>2</sup>, qui bénéficie d'une distribution bien pensée et d'espaces de vie confortables. La pièce maîtresse est un salon lumineux donnant sur un balcon, idéal pour se détendre et profiter du plein air. L'appartement comprend également une chambre confortable, offrant un espace généreux pour se reposer, et une pièce plus petite pouvant servir de bureau ou de salle à manger. Une cuisine séparée et une salle de bains complètent cet espace de vie attrayant. Une cave privative et un grenier offrent un espace de rangement supplémentaire pratique. Actuellement loué, l'appartement génère un loyer mensuel net de 440 €. Il représente ainsi une excellente opportunité d'investissement à Sereetz, garantissant des revenus locatifs stables sur le long terme.



CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

## Détails des commodités

32 WE, Keller- und Bodenraum, 440 € NKM

CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

## Tout sur l'emplacement

Sereetz ist der größte Ortsteil der Gemeinde Ratekau im Kreis Ostholstein. Mit rund 5.000 Einwohnern bildet es ein wichtiges Zentrum innerhalb der Gemeinde.

Die Ostseeküste und beliebte Badeorte wie Travemünde, Timmendorfer Strand oder Scharbeutz sind nur etwa 10–15 km entfernt. Auch der Hemmelsdorfer See liegt in der Nähe, was Freizeitmöglichkeiten an Wasser und Natur begünstigt. Die Umgebung bietet zahlreiche Naturräume mit Wiesen, Waldflächen und Gewässern (z. B. Trave und Sereetzer Bach) – ideal für Spaziergänge, Radfahren und Erholung in der Natur.

Sereetz profitiert von einer sehr guten Verkehrsinfrastruktur. Die Autobahn A1 mit der Anschlussstelle Sereetz verbindet den Ort schnell mit Lübeck, Hamburg und weiteren Zielorten. Landstraßen und Vorortverbindungen sind vorhanden. Der öffentliche Nahverkehr bietet Busverbindungen in umliegende Orte und nach Lübeck. Zudem gibt es Perspektiven bzw. Diskussionen um einen Haltepunkt bei Ratekau, der die Schienenanbindung verbessern würde.

Sereetz verfügt über eine sehr gute Infrastruktur vor Ort. Es gibt Supermärkte für den täglichen Bedarf. Kindergärten und Schulen sind vorhanden – z. B. der kommunale Kindergarten Luxemburger Straße und weitere Einrichtungen. Ärztliche Versorgung, Apotheken und Gastronomie sind vor Ort zugänglich.

Aufgrund der Nähe zu Lübeck und der guten Verkehrsanbindung ist Sereetz in den letzten Jahren als Wohnstandort sehr gefragt geworden. Die ortsnahe Natur kombiniert mit Infrastruktur schafft eine Balance zwischen ruhigem Wohnen und Erreichbarkeit von urbanen Zentren.

CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25169027 - 23611 Ratekau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thorsten Claus

---

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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