

Ratekau / Ovendorf – Ratekau

# Un village idyllique et la mer Baltique à proximité - une maison idéale pour une famille nombreuse

**CODE DU BIEN: 25169017\_2**



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

**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.487 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – 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: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25169017_2	Prix d'achat	499.000 EUR
Surface habitable	ca. 178 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine
Année de construction	1977		
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage		

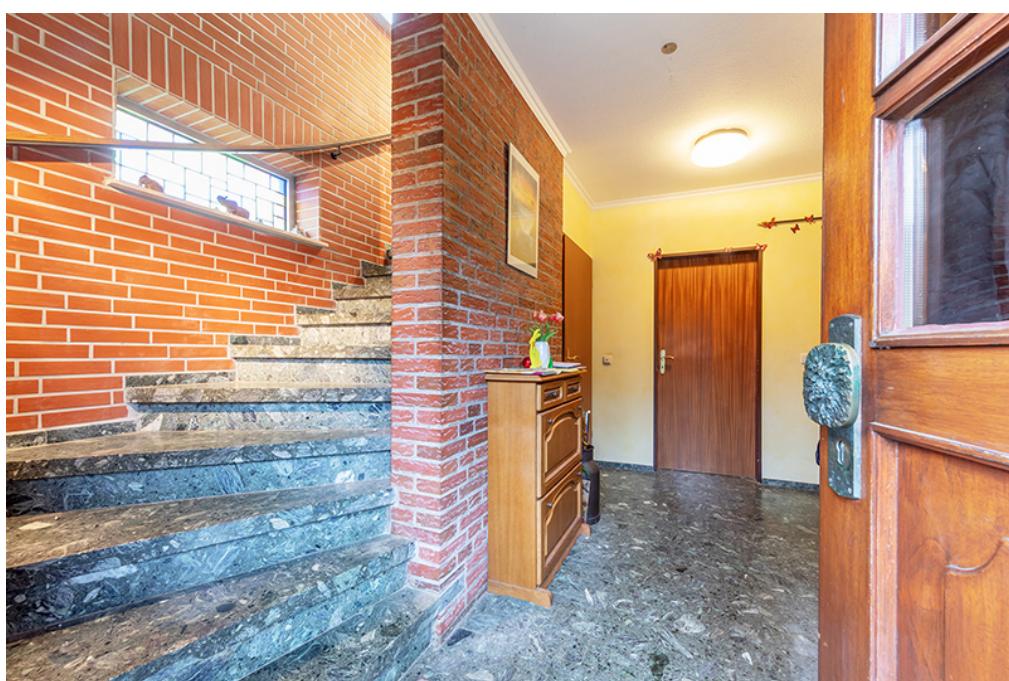
CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité		
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2035	Consommation finale d'énergie	47.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau**

## Une première impression

À vendre : maison individuelle bien entretenue, construite en 1977, située sur un terrain spacieux d'environ 1487 m<sup>2</sup>. Avec une surface habitable totale d'environ 178 m<sup>2</sup>, cette maison offre un espace généreux pour une famille. Elle comprend 5 pièces, dont 4 chambres et deux salles de bains entièrement équipées. En entrant, vous arrivez dans le hall d'entrée, d'où se trouve l'escalier menant à l'étage sur la gauche. À droite se trouvent les toilettes invités avec douche, et juste en face de la porte d'entrée, la cuisine. Un peu plus loin à droite se trouve la grande pièce à vivre avec salle à manger et salon attenants, qui prolonge agréablement l'espace de vie en toute saison. Enfin, à ce niveau se trouve une autre pièce, actuellement utilisée comme chambre, qui pourrait également servir de bureau ou de chambre d'amis. L'escalier massif mène confortablement à l'étage, où se trouvent 3 chambres, dont une grande suite parentale et deux chambres d'enfants. Une salle de bains, rénovée en 2003, complète cet espace de vie. Auparavant, la plus grande pièce de ce niveau servait de salon, ce qui rendait la maison idéale pour deux familles, par exemple une famille avec des adolescents ou des grands-parents. L'entrée du rez-de-chaussée permet une séparation des espaces, offrant ainsi à chacun son propre espace privé. Au sous-sol, on accède à trois pièces ainsi qu'à la chaufferie par le couloir. Cet espace offre diverses possibilités d'aménagement : le sous-sol est en bon état et sec, ce qui permettrait théoriquement d'y créer un grand bureau (notamment grâce à la fibre optique déjà présente) ou un espace d'invités spacieux. La maison est chauffée par une pompe à chaleur Vaillant performante installée en 2016, garantissant un confort optimal. L'agencement des pièces est optimisé pour allier confort et fonctionnalité. L'étage a été modernisé en 2003, avec notamment la rénovation de la salle de bains la même année. D'importants investissements et modernisations ont été réalisés depuis 1998 : nettoyage et revêtement de la toiture, isolation des murs de la toiture, rénovation de la cuisine et de la salle de bains, et mise à jour partielle du système électrique. De nombreux travaux ont été réalisés, mais cette maison offre encore la possibilité d'y apporter votre touche personnelle et de vous installer confortablement en famille pour de nombreuses années de bonheur dans un quartier paisible et convivial. La propriété comprend également une nouvelle porte d'entrée en bois massif et des volets roulants électriques extérieurs. Un système de drainage installé autour de la maison en 1998 la protège efficacement de l'humidité. À l'extérieur, vous trouverez des arbres fruitiers tels que des pommiers, des cerisiers et des pruniers, qui embellissent agréablement le paysage. La propriété borde un champ, créant un environnement ouvert et tranquille avec de jolies vues. Trois garages sont disponibles pour les véhicules : deux pour les voitures et un pour du rangement supplémentaire. Dans l'ensemble, cette propriété est en excellent état et offre un cadre de vie confortable grâce à ses prestations



VON POLL  
REAL ESTATE

de qualité et aux modernisations effectuées. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir cette offre attrayante.

CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## Détails des commodités

- \* Baujahr 1977
- \* 5 Zimmer
- \* 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 1487 m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau**

## Tout sur l'emplacement

Ovendorf 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 Ovendorf 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 Ovendorf 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 Ovendorf 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.

**CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau**

## Contact

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

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)

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

---

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