

Techau – Ratekau

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

????????? ??????????: 24169001



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

???? ??????: 770.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 834 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24169001	????? ???????	770.000 EUR
?????????????	ca. 250 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
????????????? ??? ?????????????	6		
?????????????	4	????????? ??????????????	???????? ??????????
????? ??????????????	2014	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????	??????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	49.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	01.09.2024	???????????????	
???????????????????		???????????????	A
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?? ????????



??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?? ????????



??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?? ????????



???????? ??????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?? ?????????



??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?? ????????



??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?? ????????



??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?? ????????



???????? ??????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Lübeck**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein Doppelhaus mit zwei Hälften zu je ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf jeweils 4 Zimmer. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 834 m<sup>2</sup> (Eigenland). Die Immobilie wurde 2014 unter ökologischen Gesichtspunkten und unter Verwendung hochwertiger Materialien errichtet. Die exzellente Energieeffizienzklasse 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 dicht 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.

??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

????????????????? ??? ??????????

- \* 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)

??????? ????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 49.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 24169001 - 23689 Techau – Ratekau

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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