

Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Falusi idill és a Balti-tenger könnyen elérhető távolságban - ház egy nagycsaládnak

VP azonosító: 25169017_2



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 178 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.487 m²

VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Áttekintés

VP azonosító	25169017_2
Hasznos lakótér	ca. 178 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.04.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	47.07 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Az első benyomás

Eladó egy 1977-ben épült, jól karbantartott családi ház, amely egy körülbelül 1487 m²-es tágas telken fekszik. A teljes lakóterülete körülbelül 178 m², így ez a ház bőséges helyet kínál egy család számára. Összesen 5 szobával rendelkezik, köztük 4 hálósobával és két teljesen felszerelt fürdoszobával. A házba belépve a folyosón találja magát, ahonnan balra található a lépcsőház az emeletre. Jobbra található a vendég-WC zuhanyzóval, közvetlenül a bejárati ajtóval szemben pedig a konyha. Kicsit jobbra található a nagy étkező és nappali, hozzá tartozó télikerttel, amely minden évszakban csodálatos kiterjesztést biztosít a lakóternek. Végül ezen a szinten található egy másik szoba, amelyet jelenleg hálósobaként használnak, és amely irodaként vagy vendégszobaként is funkcionálhat. A masszív lépcső kényelmesen vezet az emeletre, ahol összesen 3 hálósoba található, ideális esetben egy nagy fő hálósoba és további 2 gyerekszoba. A 2003-ban felújított fürdoszoba teszi teljessé a lakóteret. Korábban ezen a szinten található nagyobb helyiséget nappaliként használták, így a ház alkalmas volt kétcsaládos használatra, például egy tinédzserekkel vagy nagyszülökkel rendelkező család számára. A földszinti bejárat lehetővé teszi a különállást, így mindkét félnek saját privát tere lesz. Az alagsorban három szoba, valamint a kazánház a folyosón keresztül közelíthető meg. Különböző felhasználási módok lehetségesek itt – maga az alagsor jó, száraz állapotban van, így elméletileg egy nagyméretű dolgozószoba (szintén a házban meglévő optikai kábeles kapcsolatnak köszönhetően) vagy egy tágas vendégszoba is kialakítható. A ház fűtését egy hatékony, 2016-tól gyártott Vaillant hőszivattyú biztosítja, biztosítva a kényelmes lakókörnyezetet. A helyiségek elrendezése optimálisan lett kialakítva, hogy garantálja a kényelmet és a praktikumot. Az emeletet 2003-ban korszerűsítették, beleértve a fürdoszoba felújítását is ugyanebben az évben. 1998 óta jelentős beruházásokat és korszerűsítéseket hajtottak végre – a tető tisztításától és bevonatolásától kezdve a tetőfalak szigetelésén, a konyha és a fürdoszoba felújításán át az elektromos rendszer részleges korszerűsítéséig. Sok minden történt már, de a ház továbbra is lehetőséget kínál arra, hogy személyessé tegye otthonát, és családjával hosszú boldog éveket töltsön el egy békés és támogató környéken. Az ingatlan új tömörfa bejárati ajtóval és elektromos kültéri redonyokkal rendelkezik. A ház körül 1998-ban telepített vízelvezető rendszer megbízhatóan védi az épületet a nedvességtől. Kívül gyümölcsfák, például alma, cseresznye és szilva találhatók, amelyek kellemesen díszítik a tájat. Az ingatlan egy mezovel határos, nyitott és nyugodt környezetet teremtve kellemes kilátással. Három garázs áll rendelkezésre a járművek számára: kettő autóknak és egy további tárolási lehetőség. Összességében az ingatlan kiváló állapotban van, és a magas minőségű funkcióknak és az elvégzett modernizációknak köszönhetően kényelmes lakókörnyezetet kínál. Nyugodtan egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy

személyesen is megtekinthesse ezt a vonzó ajánlatot.

VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com