

Ratekau / Ovendorf – Ratekau

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Wintergarten & Garagen in Feldrandlage zwischen Ratekau & Travemünde

*CODICE OGGETTO: 25169017*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.487 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25169017                          | Prezzo d'acquisto      | 549.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 178 m²                        | Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5                                 | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 4                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2                                 | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile                                     |
| Anno di costruzione | 1977                              |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 3 x Garage |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.04.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 47.07 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                                |

CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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**

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

**CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1977 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1487 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 178 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Es verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und zwei vollständig ausgestattete Badezimmer. Beim Betreten des Hauses befinden Sie sich im Flur, von dem aus sich linksseitig die Treppe gen Obergeschoss befindet. Rechter Hand liegt das Gäste-WC mit Dusche und stirnseitig zur Eingangstür liegt die Küche. Etwas weiter rechts befinden sich der große Ess- und Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten, der eine tolle Wohnraumerweiterung zu allen Jahreszeiten darstellt. Auf dieser Ebene befindet sich schlussendlich noch ein Raum, der derzeit als Schlafzimmer genutzt wird, aber auch ein Büro oder Gästezimmer abbilden könnte. Über die massive Treppe erreichen Sie angenehm das Obergeschoss, wo insgesamt 3 Schlafzimmer, also idealerweise ein großes Elternschlafzimmer und 2 weitere Kinderzimmer ansässig sind. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, welches 2003 renoviert wurde. Zu früheren Zeiten wurde das größere Zimmer auf dieser Ebene als Wohnzimmer genutzt, sodass eine Nutzung des Hauses mit 2 Parteien, bspw. als Familie mit Teenagerkindern oder Oma & Opa auch denkbar wäre. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss erlaubt auch hier eine Abgrenzung, sodass jede Partei seine eigenen Bereiche zur Verfügung hätte. Im Keller erreichen Sie die 3 Räume zuzüglich des Heizungsraums via des Flures. Hier sind diverse Nutzungsmöglichkeiten denkbar - der Keller selbst ist in einem guten und trockenen Zustand, sodass hier theoretisch ein großes Home Office oder ein großer Gästebereich etabliert werden könnte. Das Haus wird durch eine effiziente Vaillant Wärmepumpe aus 2016 beheizt, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet, um sowohl Komfort als auch Praktikabilität zu gewährleisten. Das Obergeschoss wurde 2003 modernisiert, einschließlich einer Erneuerung des Badezimmers in diesem Jahr. Es gab in den Jahren ab 1998 umfangreiche Investitionen und Modernisierungsarbeiten - sei es die Reinigung & Beschichtung des Daches, die Dämmung der Seitenwände des Daches, die Erneuerung der Küche und des Bades oder die anteilige Erneuerung der Elektrik, es ist viel gemacht worden und doch bietet das Haus die Möglichkeit, Ihren eigenen Stil einzubringen und sich und Ihre Familie hier niederzulassen, um viele glückliche Jahre in einer beschaulichen und hilfsbereiten Nachbarschaft zu erleben. Die Immobilie ist weiterhin mit einer neuen Massivholztür und elektrischen Außenrollläden versehen. Eine Drainage um das Haus aus dem Jahr 1998 schützt das Gebäude zuverlässig vor Feuchtigkeit. Im Außenbereich erwarten Sie Obstbäume wie Apfel, Kirsche und Pflaume, die das landschaftliche Bild des Grundstücks angenehm bereichern. Das Grundstück

grenzt an ein Feld, was eine offene und ruhige Umgebung und einen angenehmen Weitblick schafft. Für Fahrzeuge stehen drei Garagen zur Verfügung, von denen zwei für PKW genutzt werden können und eine als zusätzliche Abstellmöglichkeit dient. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet durch die hochwertige Ausstattung und die durchgeführten Modernisierungen eine angenehme Wohnatmosphäre. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Angebot zu machen.

**CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau**

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr 1977
- \* 5 Zimmer
- \* 178 m² Wohnfläche
- \* 1487 m² Grundstück (Eigenland)
- \* 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

**CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25169017 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)