

Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Idillio di paese e Mar Baltico a portata di mano: una casa per una famiglia numerosa

Codice oggetto: 25169017\_2



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.487 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25169017\_2 - 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\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25169017_2                           |
| Superficie netta    | ca. 178 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1977                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 499.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile                                     |

Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| 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\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1977, situata su un ampio terreno di circa 1487 m<sup>2</sup>. Con una superficie abitabile totale di circa 178 m<sup>2</sup>, questa casa offre ampio spazio per una famiglia. Dispone di un totale di 5 stanze, di cui 4 camere da letto e due bagni completamente attrezzati. Entrando in casa, ci si trova nel corridoio, da cui sulla sinistra si trova la scala per il piano superiore. A destra si trova il bagno per gli ospiti con doccia e, proprio di fronte alla porta d'ingresso, la cucina. Poco più a destra si trova l'ampia zona pranzo e soggiorno con annessa veranda, che offre una meravigliosa estensione dello spazio abitativo in tutte le stagioni. Infine, a questo livello si trova un'altra stanza, attualmente utilizzata come camera da letto, che potrebbe anche essere utilizzata come studio o camera per gli ospiti. La solida scala conduce comodamente al piano superiore, dove si trovano un totale di 3 camere da letto, idealmente un'ampia camera da letto principale e altre 2 camerette per bambini. Un bagno, ristrutturato nel 2003, completa la zona giorno. In precedenza, la stanza più grande su questo piano era utilizzata come soggiorno, rendendo la casa adatta a un uso bifamiliare, ad esempio da una famiglia con adolescenti o nonni. L'ingresso al piano terra consente la separazione, in modo che ogni membro della famiglia abbia il proprio spazio privato. Nel seminterrato, si accede a tre stanze più il locale caldaia tramite il corridoio. Qui sono possibili diversi utilizzi: il seminterrato stesso è in buone condizioni e asciutto, quindi teoricamente si potrebbe ricavare un ampio ufficio (anche grazie alla connessione in fibra ottica esistente in casa) o una spaziosa zona per gli ospiti. La casa è riscaldata da un'efficiente pompa di calore Vaillant del 2016, garantendo un ambiente abitativo confortevole. La disposizione degli spazi è progettata in modo ottimale per garantire comfort e praticità. Il piano superiore è stato modernizzato nel 2003, compresa la ristrutturazione del bagno nello stesso anno. Dal 1998 sono stati effettuati ingenti investimenti e ammodernamenti: dalla pulizia e rivestimento del tetto, all'isolamento delle pareti del tetto, alla ristrutturazione della cucina e del bagno, fino al parziale aggiornamento dell'impianto elettrico. Nonostante i numerosi lavori di ristrutturazione, la casa offre ancora l'opportunità di aggiungere un tocco personale e di trascorrere con la propria famiglia molti anni felici in un quartiere tranquillo e accogliente. La proprietà è inoltre dotata di una nuova porta d'ingresso in legno massello e di tapparelle elettriche esterne. Un sistema di drenaggio installato intorno alla casa nel 1998 protegge efficacemente l'edificio dall'umidità. All'esterno, troverete alberi da frutto come meli, ciliegi e susini, che impreziosiscono piacevolmente il paesaggio. La proprietà confina con un campo, creando un ambiente aperto e tranquillo con una vista piacevole. Sono disponibili tre garage: due per le auto e uno per ulteriore spazio di stoccaggio. Nel complesso, questa proprietà è in ottime condizioni e offre un ambiente abitativo confortevole grazie alle sue finiture di alta qualità.



e agli ammodernamenti effettuati. Non esitate a fissare un appuntamento per visionare questa interessante offerta.

Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Dettagli dei servizi

- \* 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

Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Tutto sulla posizione

Owendorf 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 Owendorf 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 Owendorf 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 Owendorf 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\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25169017\_2 - 23626 Ratekau / Owendorf – Ratekau

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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