

Ratekau / Pansdorf - Ratekau

Wohnen auf 143 m² - lichtdurchflutete, sanierte Wohnung an idealem Standort zwischen Ostsee & Lübeck

Codice oggetto: 26169009



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

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

Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26169009
Superficie netta	ca. 108 m ²
DISPONIBILE DAL	01.09.2026
Vani	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1980

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 35 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	148.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



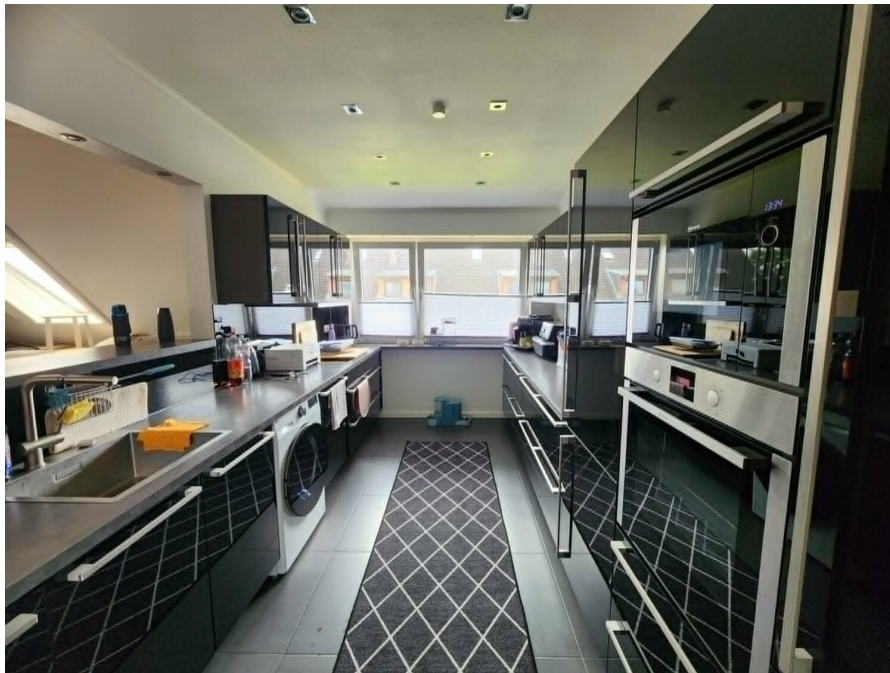
Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



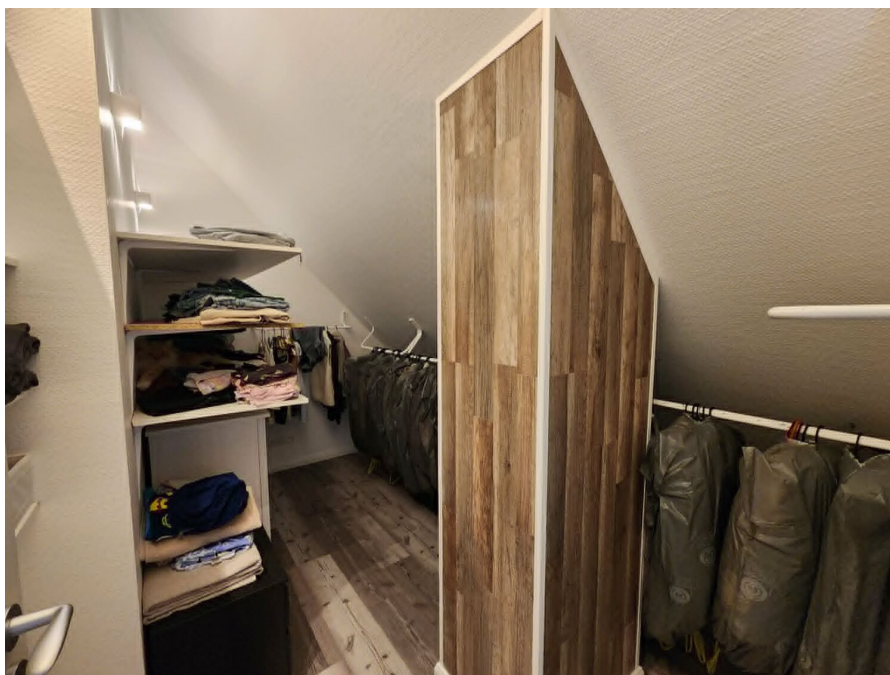
Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



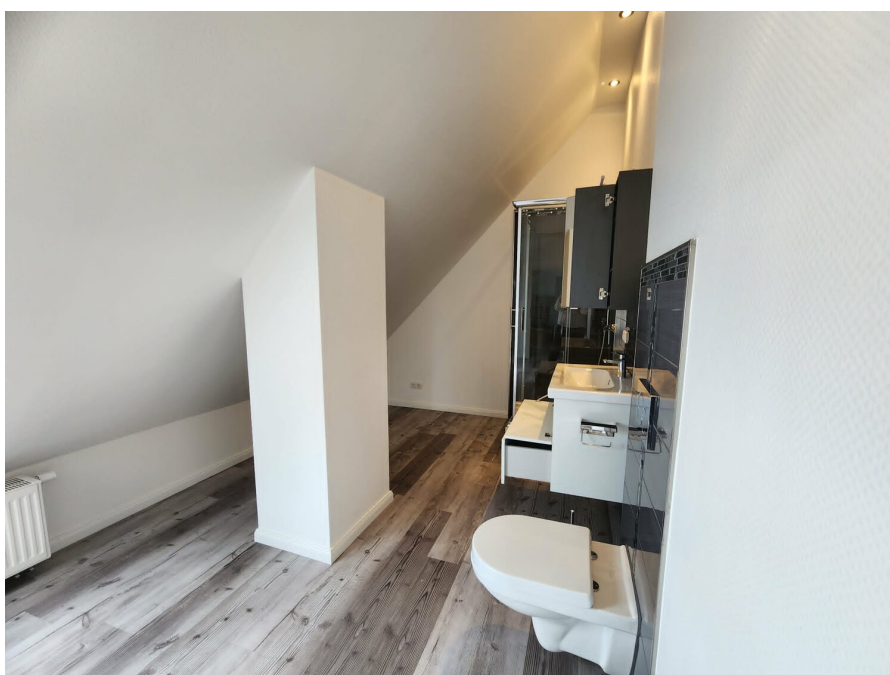
Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

La proprietà



Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

Una prima impressione

Wir präsentieren Ihnen eine moderne, lichtdurchflutete Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt vier Häusern, deren Wohnungen überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Dies spiegelt sich im äußerst gepflegten Gesamtbild der Anlage wider – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.

Zur Anlage gehört eine Tiefgarage, in der ein Platz - nach Kapazität - angemietet werden kann. Der Gemeinschaft stehen zusätzlich ein Waschkeller, Trockenraum sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Die zum Verkauf stehende Wohnung wurde im Jahr 2018 mit viel Liebe zum Detail umfassend renoviert. Im Zuge der Modernisierung wurden sämtliche Wand- und Bodenbeläge sowie die Innentüren erneuert und die komplette Elektrik auf den neuesten Stand gebracht. Auch das Badezimmer und die Küche wurden hochwertig modernisiert. Darüber hinaus wurde der Spitzboden ausgebaut und um ein weiteres Badezimmer ergänzt. In den letzten Jahren wurden zudem noch einige Fenster erneuert.

Beim Betreten der Wohnung befinden sich auf der linken Seite der ehemalige Hauswirtschaftsraum und das heutige Kinderzimmer sowie das Wannenbad. Hier zeigt sich die Flexibilität dieser Wohnung besonders gut - das Kinderzimmer ermöglicht einer Familie mit bis zu 2 Kindern eine komfortable Nutzung dieser Wohnung. Zugleich könnte der Raum auch wieder als HWR umfunktioniert werden, was wiederum dem zukünftigen Bewohner großzügigen Stauraum bietet.

Auf der rechten Seite öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit praktischer Durchreiche zur Küche. Direkt neben der Küche ist ein maßgefertigter Einbauschränk integriert, der ausreichend Stauraum für Haushaltsutensilien des täglichen Bedarfs bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit seiner idealen Ausrichtung und großzügigen Fläche beste Voraussetzungen für sonnige und entspannte Stunden im Freien bietet.

Ein großes Schlaf- oder Kinderzimmer vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine fest installierte Wendeltreppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden. Hier sorgt eine Deckenhöhe von bis zu 3 Metern für ein besonders großzügiges und angenehmes Wohngefühl. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer (ehemals Büro) sowie ein großes, stilvoll gestaltetes Duschbad.

Die erste Wohnebene verfügt über eine Wohnfläche von 108 m². Der ausgebaut Spitzboden bietet zusätzlich rund 35 m² wohnfähige Nutzfläche, sodass Ihnen insgesamt etwa 143 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten mit Trampolin, Grillplatz und Wäscheleine lädt sowohl Kinder zum Spielen als auch die Hausgemeinschaft zu gemütlichen Sommerabenden im Freien ein.

Die Wohnung war bislang zunächst eigentümergenutzt und zuletzt vermietet. Die Mieter ziehen zum September aus, was eine direkte Selbstnutzung oder eine lukrative Vermietung möglich macht - Stichwort: Flexibilität der Wohnung!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf und darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie schon bald persönlich vorstellen zu dürfen.

Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

Dettagli dei servizi

- * Baujahr 1980
- * 4 Zimmer
- * ca. 108 m² Wohnfläche zzgl. ca. 35 m² wohnfähiger Nutzfläche (i.d. Wohnung)
- * zzgl. ca. 16 m² weiterer Nutzfläche im Keller
- * 6 Parteien/Wohnungen in diesem Gebäude
- * 2018 vollständig saniert
- * 2-fach verglaste Fenster, aus 2005 und neuer
- * Küchenfenster aus 2024
- * Balkonelement aus 2025
- * Kinderzimmerfenster wird 2026/2027 erneuert
- * Fliesen, Laminat und Vinylparkett
- * Fußbodenheizung auf der gesamten unteren Etage
- * Küche in schwarz Hochglanz mit hochwertigen Neff-Geräten, Kühlschrank von Grundig (2018)
- * Induktionskochfeld mit 5 Kochfeldern, Backofen + Mikrowelle in angenehmer Höhe
- * Dunstabzugshaube von Junkers mit Aktivkohlefilter
- * Elektrik komplett erneuert (Busch-Jaeger Steckdosen)
- * Netzwerkanlüsse in nahezu jedem Raum
- * alle Türen erneuert, Zargen gestrichen (weiß)
- * Bad mit Wanne auf der ersten Ebene
- * Duschbad mit über 3 m Deckenhöhe im ausgebauten Spitzboden
- * durchgehende Glasgewebetapete mit weißem Latexanstrich
- * eigener Kellerraum, festummauert und mit Fenster (ca. 16 m² Nutzfläche)
- * großer Gartenbereich mit Wäsche- und Grillplatz sowie Trampolin für die Gemeinschaft
- * PKW-Stellplätze vor dem Haus, Platz in der Tiefgarage anmietbar
- * Treppenhausreinigung durch die Bewohner im Wechsel
- * Hausgeld inkl. Rücklage: 778,76 €

Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - Ratekau

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem gefragten, familienfreundlichen Wohngebiet in Pansdorf.

Die Ostseenähe macht diesen Standort so beliebt - hier wohnen Sie in einem Ort, der alles für den täglichen Bedarf und viele Grünflächen bietet. Gleichzeitig sind Sie in wenigen Autominuten im beliebten Scharbeutz oder Timmendorfer Strand. Auch die Anbindung an Bad Schwartau oder Lübeck ist mittels A1 oder Bahnverbindung hervorragend, was Pansdorf auch für Pendler sehr attraktiv macht!

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Banken, Kindergärten, eine Grundschule und ein Bahnhof befinden sich direkt im Ort. Weitere Schulen befinden sich in Ratekau, Timmendorfer Strand, Scharbeutz und Bad Schwartau.

Es besteht eine sehr gute Busverbindung, auch für Schulkinder.

Codice oggetto: 26169009 - 23689 Ratekau / Pansdorf - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com