

Rathjensdorf

# Viel Platz für Ihre individuellen Ansprüche

*Número da propriedade: 25053016.3*



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

PREÇO DE COMPRA: 615.000 EUR • ÁREA: ca. 400 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 3.776 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25053016.3
Área	ca. 400 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	14
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1959
Tipo de estacionamento	30 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	615.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 550 m <sup>2</sup>
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 150 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1959
Certificado Energético válido até	06.02.2035		
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel



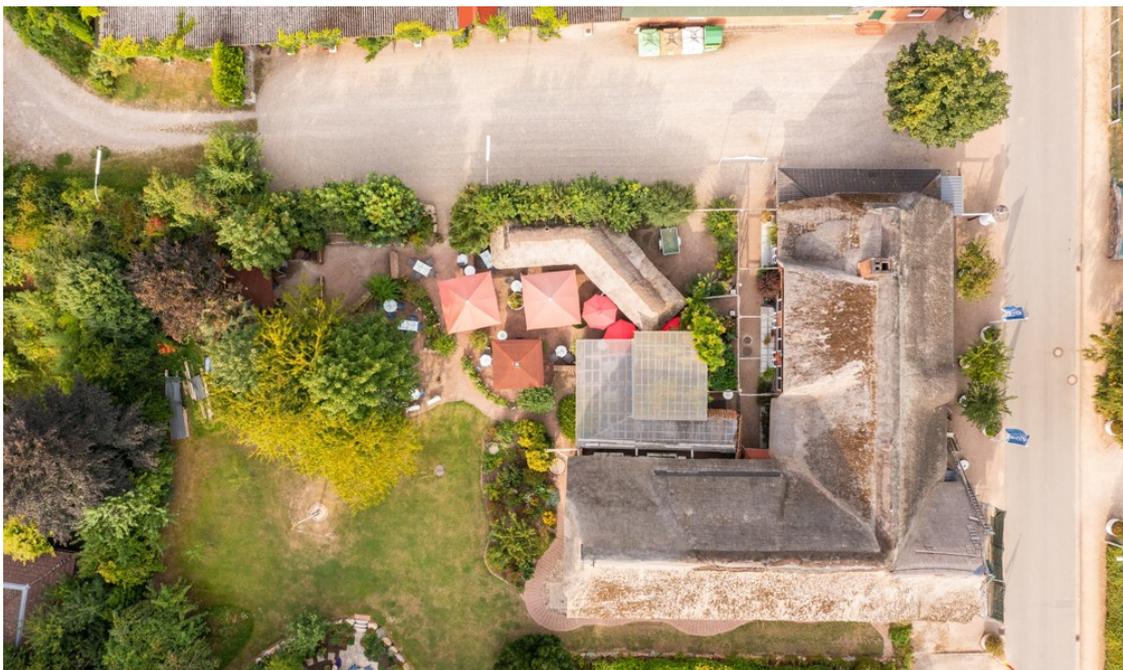
Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/kiel

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## O imóvel



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



VP VON POLL  
REAL ESTATE

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf**

## Uma primeira impressão

Sie sind auf der Suche nach viel Platz für Ihre Sammlungen, Ausstellungen oder Gruppenveranstaltungen/ Teamevents, dann sind Sie hier genau richtig. Vermietbare Zimmer und eine Betreiberwohnung lassen keine Wünsche offen. Eine durchdachte Aufteilung ermöglicht die Durchführung von Veranstaltungen, schafft Lebensraum und Vielfalt.

Dieses einmalige Fachwerkhaus blickt zurück auf eine lange Tradition mit besonderer Historie. Inmitten der schönen Landschaft sorgt die Immobilie als ehemals geführte Gastronomie für viele freudige Stunden großer und kleiner Gesellschaften. Das aus dem 17. Jahrhundert stammende Haupthaus wurde 1964 komplett entkernt und saniert. Die Reetdachkate befindet sich auf einem 3.780 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Rathjensdorf, einem Nebenort von Plön.

Die Aufteilung des Objekts bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihren Traum von Ihrem eigenen Treffpunkt für Freunde, Bekannte oder Gleichgesinnte zu verwirklichen. Ob Sie es als Mehrgenerationenhaus nutzen, als Refugium für Wohnen und Arbeiten in einem oder als Atelier, Ihnen sind hier auf derzeit 266 m<sup>2</sup> Gewerbefläche keine Grenzen gesetzt.

Zwei lichtdurchflutete Säle, die sich durch eine Schiebetür teilen lassen, erstrecken sich über knapp 200 m<sup>2</sup> und bestätigen den Eindruck einer rentablen Nutzbarkeit. Dieser ehemalige Festsaal lässt sich mit nur wenigen Handgriffen in ein weitläufiges und geselliges Wohnzimmer verwandeln. Ihnen ist beträchtlicher Platz geboten für eine freundliche, offene Küche und kommunikative Momente mit der Familie und Freunden in schönem Ambiente.

Das Landhaus verfügt im Ganzen über zwei Ebenen und enthält im Erdgeschoss auf insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup> vorzügliche, hell aufgeschlossene Räumlichkeiten. Der Holzparkettboden und die hohen Decken schaffen eine wohltuende Atmosphäre. Das Zentrum der Gaststätte bildete die große Stube. Hier könnte ein großes Entrée geschaffen werden, das den Wohn- und Essbereich mit den Schlafzimmern und den Bädern verbindet.

Im Obergeschoss befindet sich eine freundliche Einliegerwohnung von ca. 70 m<sup>2</sup>. Vom Flur aus gelangt man in das Wohnzimmer, ein saniertes Tageslichtbad mit Dusche und WC, zwei Schlafzimmer und den Abstellraum. Zusätzliche Lagerflächen auf dem

Dachboden ergänzen den vorhandenen Stauraum.

Auch der Gästetrakt im Obergeschoss lässt sich für eine neue Nutzung erschließen, die Sie ganz nach Ihren individuellen Wünschen ausgestalten können. In den neun Gästezimmern, drei WCs, zwei Duschen, dem Aufenthaltsraum und dem Büro des bisherigen Gasthauses steckt großes Potenzial.

Zu der liebevoll gepflegten Außenanlage gehört eine gepflasterte und teilweise überdachte Terrasse mit einer Fläche von insgesamt 510 m<sup>2</sup>. Daran schließt sich ein beschaulicher, 2.000 m<sup>2</sup> großer Garten an, der mit seinen vielen gemütlichen Sonnenecken zum Verweilen und Grillen einlädt.

Naturliebhabern und Familien mit Kindern bietet dieses einmalige, idyllisch gelegene Anwesen vielfältige Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten. Vielleicht ist das ja genau die Chance, auf die Sie schon seit langer Zeit warten.

Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Detalhes do equipamento

- Wasserenthärtungsanlage
- gedämmtes Dach
- gepflasterte Terrasse (510 m<sup>2</sup>)
- großer Garten (2.000 m<sup>2</sup>)
- Grillstation
- Küche zur gewerblichen Nutzung
- Kühlraum
- Einliegerwohnung

**Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf**

## Tudo sobre a localização

Zwischen der beeindruckenden Plöner Seenlandschaft, Wiesen und Wäldern befindet sich Rathjensdorf in unmittelbarer Nähe zu Plön (ca.5km), wo alle Angelegenheiten des täglichen Bedarfs erledigt werden können.

Ein Kindergarten befindet sich im Ort. Grundschulen, sowie alle weiterführenden Schularten sind in Plön vorhanden. Schulbusse befördern die Schulkinder bequem nach Plön sowie auch zu anderen Schulorten. Auch die Landeshauptstadt Kiel ist innerhalb von ca. 30 Minuten über die B76 zu erreichen.

Durch die ruhige Lage des Fachwerkhauses und den weiten Blick in Richtung Plön ergibt sich ein gehobener Wohnwert für dieses Haus.

Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.2.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 554.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 14.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25053016.3 - 24306 Rathjensdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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