Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Dorfidylle & die Ostsee zum Greifen nah - ein Haus für die große Familie

Número da propriedade: 25169017_2

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • **ÁREA:** ca. 178 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.487 m²

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

- 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: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Numa vista geral

Número da propriedade	25169017_2
Área	ca. 178 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1977
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	499.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Eletricidade
Certificado Energético válido até	21.04.2035
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	47.07 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

O imóvel

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

O imóvel

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

O imóvel

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

O imóvel

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

O imóvel

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

O imóvel

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

O imóvel

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

O imóvel

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1977 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1487 m² befindet. Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 178 m² 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 (auch wegen des vorhandenen Glasfaseranschlusses im Haus) 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 verleben. 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.

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Detalhes do equipamento

* 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

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25169017_2 - 23626 Ratekau / Ovendorf – Ratekau

Pessoa de contacto

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

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

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

www.von-poll.com