Ratekau

Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 218 m² Gesamtfläche, Kamin und Garten

Objektnummer: 26169016



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139.37 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 736 m²

Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Auf einen Blick

Objektnummer	26169016
Wohnfläche	ca. 139.37 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage, 4 x Andere

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 79 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	96.95 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Die Immobilie

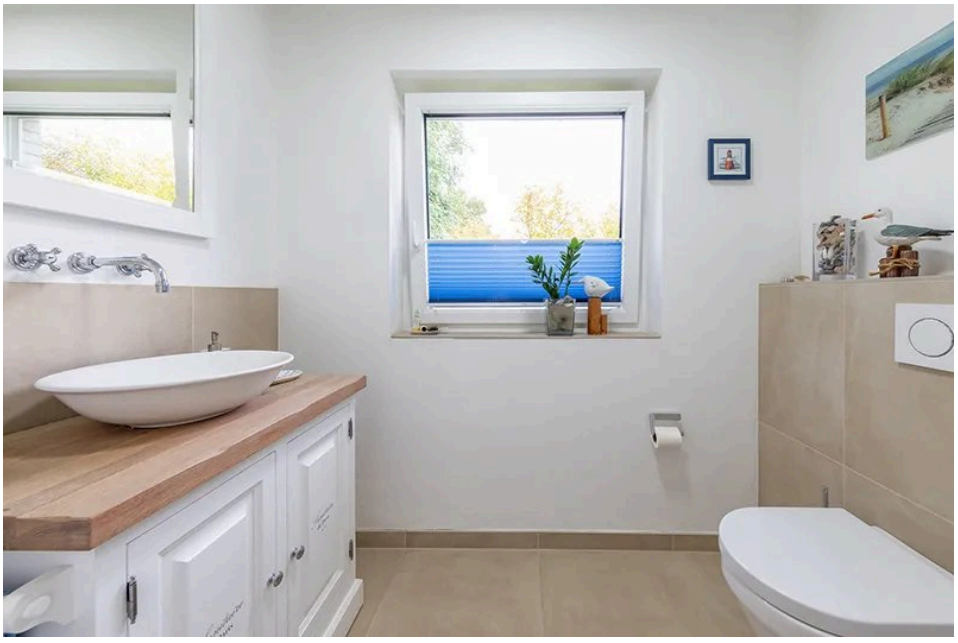




Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

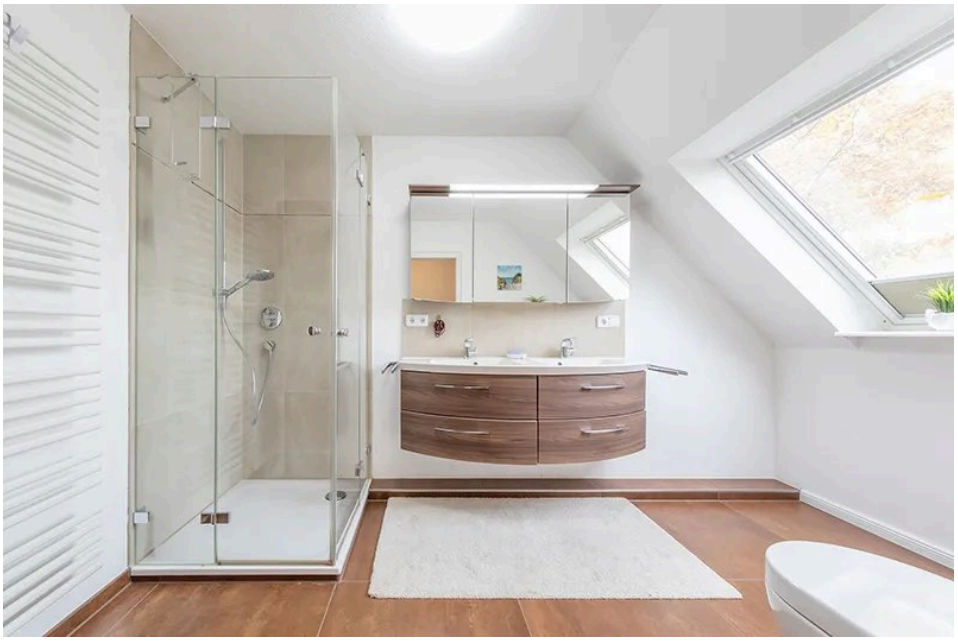
Die Immobilie





Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Die Immobilie



Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Ein erster Eindruck

In gewachsener Wohnlage von Pansdorf präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf insgesamt 218 m² Wohn- und Nutzfläche als großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein offener Wohn- und Essbereich, ein durchdachtes Raumangebot auf mehreren Ebenen und das rund 736 m² große Grundstück bieten attraktive Voraussetzungen für gemeinsames Wohnen und individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Das 1984 in massiver Bauweise errichtete Haus überzeugt durch seine offene Raumgestaltung und die großzügigen Fensterflächen. Laut vorliegender Flächenberechnung verfügt das Einfamilienhaus über ca. 139 m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 79 m² gewerblich genehmigte Fläche, welche bislang als Büro & Archiv genutzt wurde.

Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kamin, der eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Praktische Stauflächen und ein separates Gäste-WC ergänzen diese Ebene.
Im Dachgeschoss stehen drei geräumige Räume zur Verfügung. Ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein großer Flur vervollständigen das Raumangebot.
Besonders vielseitig präsentiert sich das ausgebaute Kellergeschoss. Neben Vorrats- und Technikräumen stehen zwei wohnlich gestaltete Räume zur Verfügung, von denen einer aufgrund der Hanglage einen direkten Gartenzugang bietet und vormals als Büro genutzt wurde. Ein weiteres Duschbad mit WC und Fenster ergänzt diese Ebene.

Für Teile des Keller- und Dachgeschosses liegt eine Genehmigung zur gewerblichen Nutzung vor (insgesamt ca. 79 m²).

Der eingewachsene Garten bietet mit seiner durchdachten Bepflanzung, verschiedenen Sitzplätzen und einem angelegten Teich geschützte Bereiche zum Entspannen. Eine Terrasse schafft zusätzlichen Raum für gesellige Stunden im Freien. Eine Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Seit 2018 wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem an den Fenstern, Toiletten und Bädern, dem Garagentor sowie Teilen der Elektroleitungen und die Dämmung der obersten Geschossdecke. Auch die Terrasse wurde eingeebnet. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2019. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse C mit einem Endenergieverbrauch von 96,95 kWh/(m²·a) aus.

Die Nähe zu Schule, Kinderbetreuung und Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute Erreichbarkeit Lübecks und der Ostseeküste machen Pansdorf zu einem

alltagstauglichen Wohnstandort.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Ausstattung und Details

* Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1984, massive Bauweise
* Eigenlandgrundstück mit 736 m² auf zwei Flurstücken
* Rund 218 m² Gesamtfläche einschließlich Wohn-, Neben- und gewerblicher Nutzflächen
* ca. 79 m² gewerblich genehmigte Fläche, bislang z.B. als Büro genutzt
* Offener Wohnbereich mit Kamin und Gartenzugang
* Dreifachverglaste Fenster gemäß Objektangaben
* Parkett- und Fliesenböden sowie teilweise Laminat im Keller
* Terrasse
* Eingewachsener Garten mit verschiedenen Sitzplätzen und Teich
* Tageslichtbad im Dachgeschoss, Gäste-WC im Erdgeschoss und Duschbad im Keller
* Gaszentralheizung mit Wärmeerzeuger aus 2019
* Energieeffizienzklasse C, Endenergieverbrauch 96,95 kWh/(m²·a)
* Zusätzliche, teilweise wohnlich ausgebaute Nutzflächen im Kellergeschoss
* Garage und weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück
* Verschiedene Modernisierungen seit 2018

Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Alles zum Standort

Pansdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Ratekau im Kreis Ostholstein. Der gewachsene Wohnstandort verbindet eine gute örtliche Infrastruktur mit der Nähe zur Hansestadt Lübeck und den Ostseebädern der Lübecker Bucht.

Die Immobilie befindet sich in der Schulkoppel. Die örtliche Grundschule, Kinderbetreuungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden. Weitere Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitangebote bieten die umliegenden Gemeinden sowie Bad Schwartau und Lübeck.

Der Bahnhof Pansdorf ermöglicht die Nutzung regionaler Bahnverbindungen. Über das Straßennetz sind Lübeck und die umliegenden Orte ebenfalls erreichbar.

Die nahe gelegenen Ostseebäder Timmendorfer Strand und Scharbeutz bieten mit ihren Stränden, Promenaden und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten attraktive Ausflugsziele.

Objektnummer: 26169016 - 23689 Ratekau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com