



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Einfamilienhaus mit vermieteter Einliegerwohnung in Ostseenähe



## Allgemein:

---

|                             |                       |                           |                                |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | Kensington_KLK_441    | <b>Stand vom:</b>         | 15.05.2024                     |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen                | <b>Vermarktungsart:</b>   | Kauf                           |
| <b>Objektart:</b>           | Haus                  | <b>Baujahr:</b>           | 1984                           |
| <b>Ort:</b>                 | 23626 Ratekau         | <b>Wohnfläche:</b>        | 160,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Grundstücksfläche:</b>   | 689,00 m <sup>2</sup> | <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 5,0                            |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 2,0                   | <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 2,0                            |
| <b>Anzahl Stellplätze:</b>  | 2,0                   | <b>Zustand:</b>           | Teil/Vollrenovierungsbedürftig |

## Preise:

---

|                   |      |
|-------------------|------|
| <b>Provision:</b> | 3,57 |
|-------------------|------|

## Energiepass:

---

|                                  |           |                                   |                             |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | VERBRAUCH | <b>Gültig bis:</b>                | 2033-12-14                  |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014      | <b>Baujahr Heizung:</b>           | 2003                        |
| <b>Wertklasse:</b>               | C         | <b>Befuerung:</b>                 | Gas                         |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | GAS       | <b>Energieverbrauchskennwert:</b> | 92.80 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|                 |  |                   |                                    |
|-----------------|--|-------------------|------------------------------------|
| <b>Firma:</b>   | Finest Properties Lübecker Bucht GmbH      | <b>Name:</b>      | Timo Klöforn                       |
| <b>Straße:</b>  | Bäderstraße 24                             | <b>Ort:</b>       | 23626 Ratekau                      |
| <b>Telefon:</b> | 04504 70 77 900                            | <b>Faxnummer:</b> | 04504 - 81 69 699                  |
| <b>E-Mail:</b>  | timo.kloeforn@kensington-international.com | <b>www:</b>       | www.kensington-luebecker-bucht.com |

## Infrastruktur:

---

|                    |      |                              |      |
|--------------------|------|------------------------------|------|
| <b>Autobahn A:</b> | 1 km | <b>ÖPNV-Haltestelle in :</b> | 1 km |
|--------------------|------|------------------------------|------|

## Objektbeschreibung:

---

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit vermieteter Einliegerwohnung im Obergeschoß in der idyllischen Gemeinde Ratekau. Das Haus eignet sich perfekt für Familien, die viel Platz und Komfort suchen, sofern man das komplette Haus nutzen mag oder eben für die kleinere Einheit, die nur den unteren Teil bewohnen möchte und mit den Mieteinnahmen für sich eine gute Finanzierbarkeit darstellen möchte. Die untere abgeschlossene Einheit ist leerstehend und steht zur freien Verfügung. Die obere Einheit ist vermietet. Die Mieteinnahme liegt monatlich bei ca. 600 Euro. Das Objekt bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Einheit steht auf einem tollen Grundstück mit ca. 689 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys bietet. Zwei Einbauküchen sind bereits vorhanden. Zudem verfügt das Haus über eine Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist, sowie einen Balkon.

Weitere Informationen erhalten Sie in unserem aussagekräftigen Exposé.

Das dann vorliegende Exposé soll Ihnen in knapper Form die wesentlichen Daten des Objektes vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objektes, allein die Besichtigung und das Gespräch mit uns gehört. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir wissen auch Ihre Immobilie mehr als zu schätzen!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

Mit Ideen, Erfahrung und individuellen Lösungen sind wir für Sie da.

Sprechen Sie uns sehr gerne an!

## Lage:

---

Ratekau ist eine Gemeinde und eine Dorfschaft im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein, zehn Kilometer nördlich von Lübeck gelegen. Benachbarte Orte sind im Süden Bad Schwartau und Lübeck, im Norden Timmendorfer Strand und Scharbeutz sowie im Westen Ahrensbök. Die Großgemeinde verfügt mit der A 1, der A 226 und der A 20 über gute Verkehrsanbindungen und ist auch mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Planung der Deutsche Bahn sieht für Ratekau zukünftig einen ICE Haltepunkt vor, der es ermöglichen soll, innerhalb von ca. 45 Minuten den Hauptbahnhof der Hansestadt Hamburg zu erreichen.

Die Gemeinde besteht aus Dörfern mit ländlichem Charakter, die zum Teil um den Hemmelsdorfer See herum in kurzer Entfernung zur Lübecker Bucht liegen. Von der Nähe zu Lübeck profitieren auch Gewerbegebiete und Neubausiedlungen. Die größten Dorfschaften der Gemeinde sind Sereetz, Ratekau, Pansdorf und Techau. Im Gemeindegebiet gibt es seit August 2015 das Naturschutzgebiet Sielbektal, Kreuzkamper Seelandschaft und umliegende Wälder

Im Ort finden sie in unmittelbarer Umgebung alles, was man für das tägliche Leben benötigt, wie Schulen, Ärzte, das Amt, Einkaufsmöglichkeiten usw.

## Ausstattung:

---

Weitere Informationen erhalten Sie in unserem aussagekräftigen Exposé.

## Sonstiges:

---

Weitere Informationen erhalten Sie im ausführlichen Exposé dieser Immobilie.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren, ausschließlich, auf Aussagen und Informationen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem, notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-luebecker-bucht.com](http://www.kensington-luebecker-bucht.com). Eigentümern bieten wir eine Einwertung Ihrer Immobilie an.

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 04504-70 77 900 erreichbar.

## Bilder

---

Badezimmer DG

