

## Immobilien-Exposé



### Baupotenzial - Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück



23626 Ratekau

Haus · Kaufen



Kaufpreis

**359.000,00 €**



Wohnfläche

**98 m<sup>2</sup>**



Grundstücksfläche

**1.227 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**3**



Stellplätze

**3**



#### Vollständiges Exposé online ansehen

Weitere Bilder, Unterlagen und aktuelle Objektdetails direkt online ansehen.

## Highlights



Garten



Balkon



Keller



Parkplatz

## Objektdaten



Objektart

Haus



Vermarktung

Kaufen



Ort

Adresse auf Anfrage



Wohnfläche

98 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

1.227 m<sup>2</sup>

Zimmer

3



Baujahr

1939



Zustand

Gepflegt

## Beschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Baupotenzial

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.227 m<sup>2</sup> in Ratekau.

Das Haus hat seinen eigenen Charakter und wurde über die Jahre gut gepflegt und erhalten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich, die Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss stehen zwei Schlafzimmer und ein weiteres WC zur Verfügung. Ein Keller, eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz ergänzen das Angebot.

Die Wohnräume machen einen gepflegten und wohnlichen Eindruck. Es besteht kein umfassender Renovierungsbedarf. Modernisiert werden sollten insbesondere die Heizungsanlage und der Keller. Auch die vorhandene Küche ist älteren Datums und kann bei Bedarf nach den eigenen Vorstellungen erneuert werden. Der Keller weist Feuchtigkeit auf und sollte entsprechend fachgerecht bearbeitet werden.

Das eigentliche Highlight ist das großzügige Grundstück mit ca. 1.227 m<sup>2</sup>. Hier gibt es viel Platz für Garten, Freizeit und Familie. Der Garten verfügt unter anderem über einen kleinen Teich und einen gewachsenen Nutzgarten und bietet viel Raum für eigene Ideen.

Besonders interessant ist die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit.

Für das Grundstück liegt bereits eine positive Bauvoranfrage vor. Diese sieht grundsätzlich die Möglichkeit eines weiteren Baukörpers mit ca. 10 x 10 m vor, der in einem Abstand von etwa 3 m zum bestehenden Wohnhaus errichtet werden könnte.

Damit bietet das Grundstück neben dem bestehenden Wohnhaus noch interessante Möglichkeiten für die Zukunft. Beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, zusätzlichen Wohnraum oder die Nutzung durch Familienangehörige.

Wer ein gepflegtes Haus mit viel Grundstück sucht und gleichzeitig die Möglichkeit schätzt, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und das vorhandene Potenzial des Grundstücks zu nutzen, sollte sich diese Immobilie gerne einmal persönlich ansehen.

Gerne zeige ich Ihnen das Haus, den Garten und die weiteren Möglichkeiten bei einer Besichtigung.

## Beschreibung – Fortsetzung

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung Beschreibung

Grundstück mit ca. 1.227 m<sup>2</sup>, kleinem Teich und Nutzgarten 3 Zimmer: Wohnzimmer im Erdgeschoss, 2 Schlafzimmer im Dachgeschoss Badezimmer und Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein zusätzliches WC im Dachgeschoss Keller Gasheizung Garage und zusätzlicher Außenstellplatz Potenzial für einen Anbau: Eine positive Bauvoranfrage liegt bereits vor Baujahr: 1939 / 1947 Gäste-WC vorhanden

## Weitere Objektdaten



Stellplätze

3



Verfügbarkeit

Sofort verfügbar



Kaufpreis

359.000,00 €



Käuferprovision

3 % (keine Ausweisung der Umsatzsteuer gemäß § 19 UStG.)

## Lage

Ratekau verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung.

Die Ostsee mit ihren feinsandigen Stränden liegt nur wenige Minuten entfernt, während die Hansestadt Lübeck schnell erreichbar ist – ideal für Beruf, Einkäufe oder kulturelle Erlebnisse.

Die ruhige, gewachsene Wohnlage ist von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern umgeben und bietet damit ein naturnahes und zugleich angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist die nahegelegene Blüchereiche, die nicht nur landschaftlich beeindruckt, sondern auch historisch von Bedeutung ist und der Region ein besonderes Flair verleiht.

Lübeck selbst bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und gastronomischen Highlights. Auch die beliebten Ostseebäder Travemünde und Timmendorfer Strand sind in kurzer Zeit erreichbar und laden zu entspannten Stunden am Meer ein.

Die Gemeinde Ratekau verfügt über eine gute Grundversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Dank der guten Anbindung an die Bundesautobahn A1 und die B75 sind sowohl Hamburg als auch Kiel gut erreichbar, was Ratekau besonders für Pendler attraktiv macht.

Für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile der Stadtnähe zu verzichten, bietet Ratekau einen attraktiven Standort für ein komfortables und vielseitiges Leben.

## Energie



Art des Energieausweises

Verbrauchsausweis



Wesentlicher Energieträger

Gas



Gebäudebaujahr

1939



Energieeffizienzklasse

G



Wertklasse

G



Heizung

Gas-Heizung, Gas



## Weitere Eindrücke

Bilder zur Immobilie



## Sonstiges

**Provisionshinweis** Die angegebene Provision wird nur fällig, wenn ein notarieller Kaufvertrag über das angebotene Objekt geschlossen wird. Die Provision ist auch dann fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken durften. Unser Exposé ist ausschließlich für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Bei einer unbefugten Weitergabe haftet der Empfänger für die daraus entstehende Provision. Wichtige Hinweise Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten (Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer) an. Das Betreten des Grundstücks ist ausschließlich in unserer Begleitung gestattet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – auch kurzfristig –, damit wir Ihnen das Objekt persönlich vorstellen können. **Haftungsausschluss** Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. von beauftragten Dritten und wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen. Trotz sorgfältiger Prüfung kann keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beschaffenheit und den Zustand des Objekts übernommen werden. Die Überprüfung der Angaben, insbesondere hinsichtlich Wohnfläche, Baujahr, Grundstücksgröße, Grundriss und Wohnflächenberechnung, obliegt dem Käufer. Dieses Angebot ist daher freibleibend und unverbindlich. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Weitere Hinweise

## Sonstiges – Fortsetzung

Die dargestellten Bilder wurden teilweise digital optimiert (z. B. hinsichtlich Belichtung und Lichtverhältnissen), um einen besseren Eindruck der Räume zu vermitteln.



### Kontakt

#### Burkhardt Immobilien & Finanzen

Kontaktaufnahme über das Online-Inserat auf ImmoKV.