

Rathjensdorf

Viel Platz für Ihre individuellen Ansprüche

CODE DU BIEN: 25053016.1www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 615.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.776 m²

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053016.1
Surface habitable	ca. 400 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	14
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	30 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	615.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété

VON POLL
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
entfallen im Testsieger-Gut
im Test: 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/begehrteste-immobilienmakler

VP
Kunden-
zufriedenheit
★★★★★
TOP 2024
Im Test: 44
Immobilienmakler
in Deutschland
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

La propriété

VP VON POLL
IMMOBILIEN

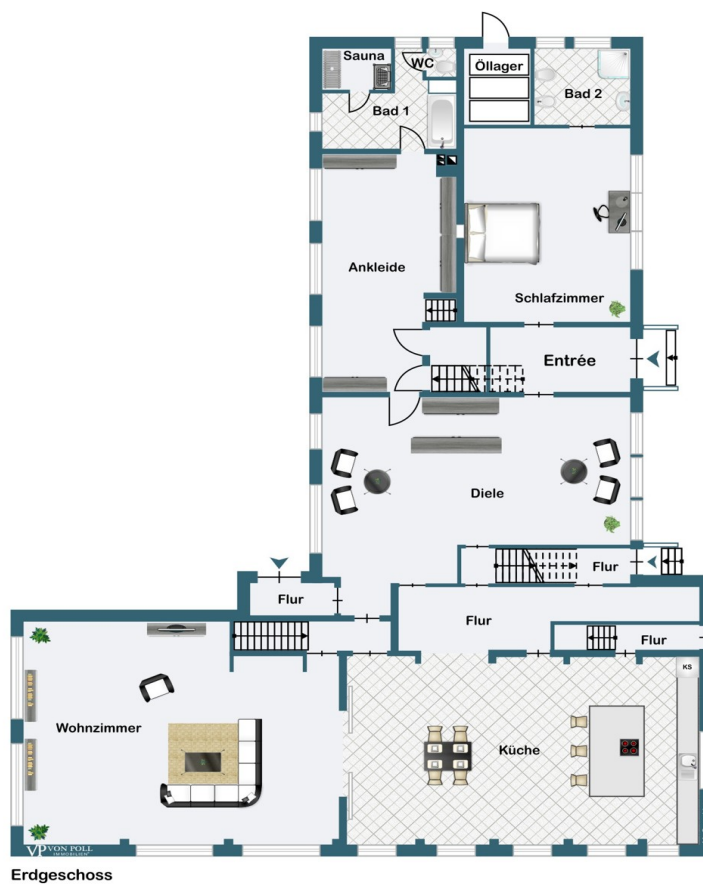
Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

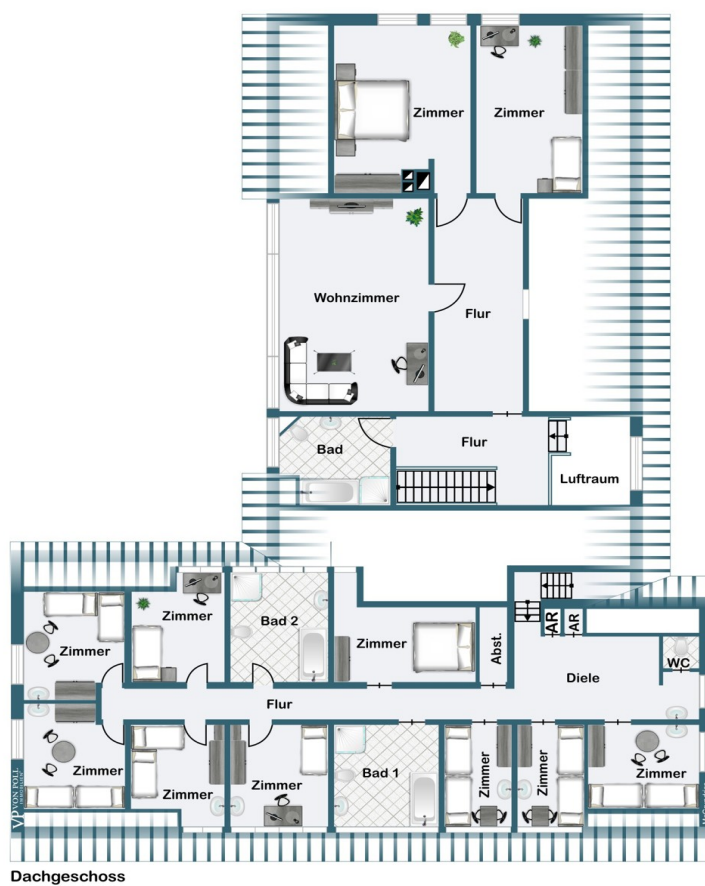


www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

Une première impression

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 m² 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 m² Gewerbefläche keine Grenzen gesetzt. Zwei lichtdurchflutete Säle, die sich durch eine Schiebetür teilen lassen, erstrecken sich über knapp 200 m² 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 m² 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 m². 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 m². Daran schließt sich ein beschaulicher, 2.000 m² 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.

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

Détails des commodités

- Wasserenthärtungsanlage
- gedämmtes Dach
- gepflasterte Terrasse (510 m²)
- großer Garten (2.000 m²)
- Grillstation
- Küche zur gewerblichen Nutzung
- Kühlraum
- Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 554.40 kWh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 14.40 kWh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Johannisstr. 1a Plön
E-Mail: ploen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com