

Rathjensdorf

# Ehemaliger Landgasthof mit außergewöhnlichem Ambiente

Número de propiedad: 25053016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 615.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.776 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25053016
Superficie habitable	ca. 400 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	30 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	615.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1959
Certificado energético válido hasta	06.02.2035		
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



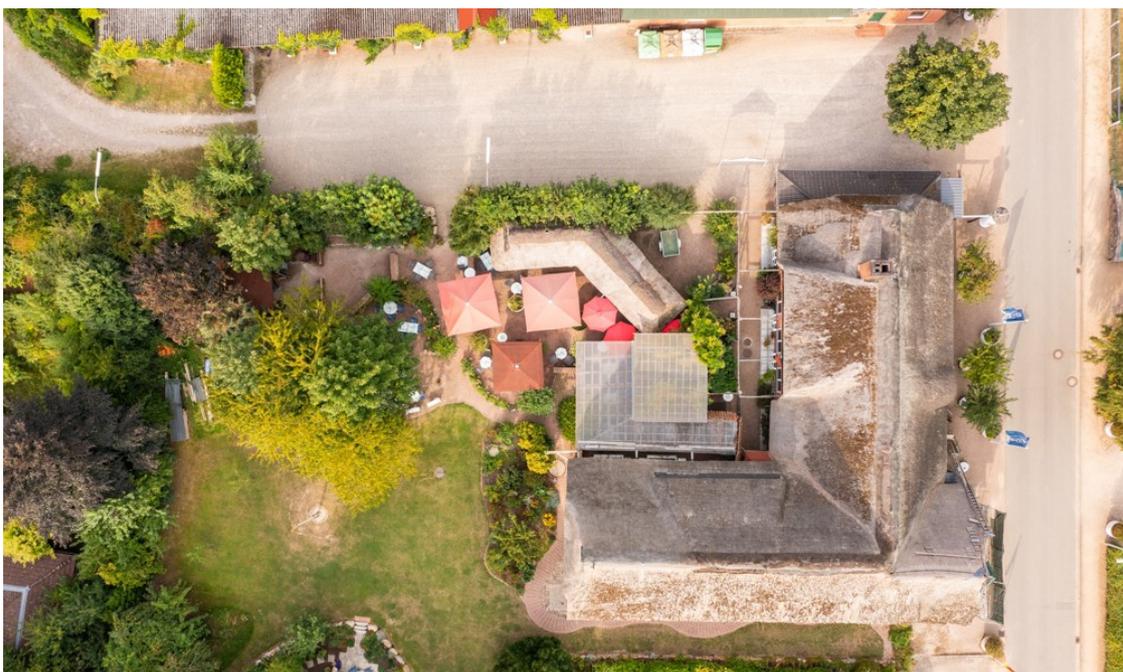
Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



### 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investit  
IM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 10.23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Wir werden regelmäßig  
erhalten die Note Sehr Gut  
im Test der Kundenzu-  
friedenheit in Deutschland"  
Ausgabe 9/2024

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex: Güter  
1/06/2024

**EAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Beste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/angebotstest-praedikate-wohnra-  
um

**MONEY**  
DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
"HERAUSRAGEND"  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS 18/2024 DEUTSCHLANDSTREIFER

**VP**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
★★★★★  
Im Test der Kundenzufriedenheit in Deutschland  
VON POLL IMMOBILIEN  
faz.net/angebotstest-praedikate-wohnra-  
um

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propiedad



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



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## Una primera impresión

**\*\*Charaktervolles Fachwerkensemble mit großem Potenzial für Wohnen, Kunst & Gemeinschaft\*\*** Dieses historische Anwesen in Rathjensdorf bei Plön bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Gebäudeensemble mit viel Raum für kreative Ideen, gemeinschaftliches Leben oder individuelles Arbeiten zu erwerben. Der ehemalige Landgasthof darf nicht mehr gastronomisch betrieben werden – eröffnet dafür aber neue Wege für alternative Nutzungskonzepte wie großzügiges Wohnen, Atelierbetrieb, Ausstellungsfläche, Teamevents oder Gruppenveranstaltungen. Das Haupthaus – ein imposantes Fachwerkhaus mit Reetdach aus dem 17. Jahrhundert – wurde 1964 vollständig entkernt und saniert. Es liegt auf einem ca. 3.780 m<sup>2</sup> großen Grundstück in idyllischer Umgebung. Hier verbinden sich Geschichte, Handwerkskunst und vielseitige Raumstrukturen zu einem inspirierenden Ort mit Seele. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf über 400 m<sup>2</sup> Fläche Im Erdgeschoss erwarten Sie ca. 400 m<sup>2</sup> gut strukturierte und lichtdurchflutete Flächen. Zwei große Säle mit knapp 200 m<sup>2</sup> Fläche – durch eine Schiebetür voneinander trennbar – lassen sich flexibel als Wohn- oder Ausstellungsräume, Eventflächen oder Gemeinschaftsbereiche gestalten. Hohe Decken, Holzböden und großzügige Fenster schaffen eine offene und einladende Atmosphäre. Ein ehemaliger Gastraum mit Thekenbereich bietet sich heute als großzügiger Wohnbereich oder zentrales Entrée an – mit fließendem Übergang zu weiteren Wohn- und Schlafräumen. Ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Atelier, Galerie oder ein Mehrgenerationenhaus: Hier lässt sich Ihre Vision verwirklichen. Das Obergeschoss beherbergt eine separate Einliegerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einem Tageslichtbad sowie einem Abstellraum. Ideal als Gäste-, Mitarbeiter- oder Rückzugsbereich. Darüber hinaus bietet der ehemalige Gästetrakt mit neun Zimmern, Aufenthaltsbereich, Büro, Bädern und sanitären Anlagen weitere ca. 120 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial. Ob als Gästezimmer, Co-Living-Bereich, Kreativwerkstatt oder Rückzugsort – die Nutzung richtet sich ganz nach Ihren Wünschen. Die gepflegte Außenanlage mit einer zum Teil überdachten Terrasse (ca. 510 m<sup>2</sup>) und dem großzügigen Garten (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) lädt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein ein. Hier finden Kinder, Naturfreunde und kreative Geister Raum zur Entfaltung. Ein charmantes, geschichtsträchtiges Anwesen mit einzigartiger Atmosphäre und enormem Potenzial – ideal für Menschen, die Raum zur Verwirklichung ihrer Ideen suchen. Ob als Wohnprojekt, Atelierhaus, kultureller Treffpunkt oder Lebensgemeinschaft: Dieser ehemalige Landgasthof ist bereit für ein neues Kapitel. Nutzen Sie die Chancen und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## Detalles de los servicios

- Wasserenthärtungsanlage
- gedämmtes Dach
- gepflasterte Terrasse (510 m<sup>2</sup>)
- großer Garten (2.000 m<sup>2</sup>)
- Grillstation
- Küche zur gewerblichen Nutzung
- Kühlraum
- Einliegerwohnung

**Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 554.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 14.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

E-Mail: ploen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)