

## Renovierungsbedürftiges EFH m.Sauna, großem Garten, Garage, Carport in Rondeshagen OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Käufercourtage	.
Kaufpreis	229.000 €
Kaufpreis pro Fläche	1.924,37 € (m <sup>2</sup> )



### Objektbeschreibung

Wohnen, wo sich Katz und Maus Gute Nacht sagen, ein naturnahes Wohnumfeld und mehr Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten – die Vorzüge des Dorflebens liegen auf der Hand! Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974, in der beschaulichen Gemeinde Rondeshagen, befindet sich straßenseitig zurückgelagert und sichtgeschützt etwa mittig auf dem 1.246 m<sup>2</sup> großen, mit Büschen und Bäumen bewachsenen, Grundstück. In dem vorderen Bereich befindet sich ein Carport sowie ein großzügiger Vorgarten. Eine Zuwegung aus Pflastersteinen führt an der Garage vorbei bis zum Hauseingang. Die Immobilie verfügt im Eingangsbereich über eine großzügige, hell geflieste Diele und ein offenes Treppenhaus, eingefasst in eine halbhohe, dekorative Steinmauer mit Ablagefläche. Aus der Diele gelangen Sie in die Küche mit L-förmiger Einbauküche in Eiche rustikal und Blick auf den Vorgarten. Des Weiteren erreichen Sie aus der Diele das großzügige Wohn-Esszimmer mit angrenzendem Wintergarten – das Herzstück des Anwesens.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	119 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.246 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	2
Balkone	1
Baujahr	1974
Verfügbar ab	nach Absprache



Aus der Diele erreichen Sie einen weiteren Flur, von dem zwei Schlafräume sowie ein großes Tageslichtbadezimmer abgehen. Gleich im Eingangsbereich der Diele befindet sich ein Gäste WC sowie ein weiteres Zimmer, welches optimal als Gästezimmer genutzt werden kann. Das Haus ist, bis auf einen Teilbereich, voll unterkellert. Der Keller ist sowohl aus der Diele als auch über eine Außentreppe aus dem rückwärtigen Grundstücksbereich begehbar. Er verfügt über ausreichend Stellfläche für Haushaltsgeräte und Vorräte. Es gibt einen Wäschekeller sowie eine Sauna mit angrenzendem Ruhebereich und einen großzügig angelegten Hobby- und Musikraum, in dem in der Vergangenheit gesellige Abende in fröhlicher Runde mit Familie und Freunden genossen wurden. Ein weiterer beheizbarer Raum wurde zuletzt als Büro- und Arbeitsraum genutzt. Große Fenster nach Süd, Ost und West bieten einen optimalen Lichteinfall und ermöglichen während der Arbeit einen Blick nach draußen in den Garten, wo die Kinder noch unbeschwert über die Wiese tollen können.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Küche	Einbauküche
Boden	Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09-2034
Endenergiebedarf	299
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	27.09.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	299.00



## Lage

Rondeshagen, die familienfreundliche, am Elbe-Lübeck-Kanal gelegene und von Wiesen und kleinen Wäldern umgebene Gemeinde, im Kreis Herzogtum Lauenburg, erfreut sich mit ihren circa 800 Einwohnern großer Beliebtheit. Insbesondere junge Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende fühlen sich wohl in der beschaulichen Gemeinde mit ihren schönen Spazierwegen und der ländlichen Lage. Sie schätzen aber auch die Zentralität zu der Hansestadt Lübeck, und der von vier Seen umgebenen Inselstadt Ratzeburg - die Kreisstadt des Kreises Herzogtum Lauenburg. Die verkehrliche Anbindung erfolgt neben den Landstraßen vorwiegend über die Bundesstraße B208, weiterführend über die Autobahnen A20 und A7. Eine Busanbindung an Lübeck sowie die umliegenden Ortschaften ist ebenfalls gegeben. Supermärkte, Bäcker, Arztpraxen, eine Apotheke sowie eine Tankstelle befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind nur circa 5 Autominuten entfernt. Auch eine Grund- und Gemeinschaftsschule befindet sich nur circa 4 Kilometer entfernt und ist somit für den Nachwuchs auch gut mit dem Rad erreichbar.



Weiterführende Schulen aller Sparten befinden sich in Ratzeburg und Lübeck.

Ansonsten freuen sich die Rondeshagener auf das jährlich stattfindende Dorffest, das Laternenfest, den Kleidermarkt, das Ostereiersuchen, Feuerwehr- und Jugendfeuerwehrfeste.

An sonnigen Tagen lädt der nur circa 400 Meter entfernte Brink mit großzügig angelegten Grünflächen mit altem Baumbestand und ausreichend Platz zum Bolzen und Toben, einem schönen Spielplatz, einem Volleyballplatz und Tischtennisplatten zu geselligen Outdooraktivitäten ein. An regnerischen Tagen steht das Gemeindehaus für gemeinsames Kaffeetrinken oder auch private Veranstaltungen wie z. B. Tanzveranstaltungen, Bastelnachmittage, kleine Theateraufführungen, Festlichkeiten usw. zur Verfügung. Aber auch Kurse wie Yoga und Feldenkreis finden im „Brinkhus“ statt – der zentrale Ort für Begegnungen in Rondeshagen..



## Ausstattung

Bei dem Grundstück handelt es sich um insgesamt 1.246 m<sup>2</sup> Eigenland, gelegen in der nördlichen Ortsmitte, umgeben von Wohnhäusern, Bauern- und Landhöfen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, einer Garage für KFZ, einem Carport (Genehmigung liegt nicht vor), sowie zwei Schuppen/Gartenhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Gebäudehülle und die Ausstattung des weitestgehend unterkellerten Einfamilienhauses ist baujahrestypisch, sodass das Haus heute teilweise sanierungs-/modernisierungsbedürftig ist.

Wesentliche Maßnahmen werden im Keller aufgrund der teilweise stark feuchten Wände zu treffen sein. Außerdem befindet sich ein Riss in der vorgesetzten Außenwand der Verblendmauerziegel unterhalb des Daches.

Insgesamt aber überzeugt das Anwesen mit einem attraktiven Grundriss und einer gelungenen Raumaufteilung. Neben den circa 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, die Fläche des Wintergartens findet in der Flächenberechnung keinen Ansatz, verfügt das Anwesen über circa 85 m<sup>2</sup>, weitestgehend beheizbaren Kellerflächen.



Das Highlight des Kellers ist der Wellnessbereich bestehend aus Sauna mit angrenzender Dusche. Des Weiteren verfügt der Keller über ein zusätzliches separates Badezimmer mit Waschtisch und Dusche, einen Technikraum mit einer Ölheizung und Tauchpumpe sowie eine Waschküche.

Die Immobilie wird derzeit noch bewohnt, ist aber nach Absprache frei verfügbar.

Bei Interesse an einem Termin kontaktieren Sie uns gerne schriftlich über das Portal oder direkt per Mail an: [irlich@stoeben.de](mailto:irlich@stoeben.de). Bitte berücksichtigen Sie, dass vor der vollumfänglichen Nutzung der Immobilie bauliche Maßnahme erforderlich sein werden.



## Sonstiges

Der Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor, ist aber bereits in Bearbeitung..



Zugang Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten



Küche



Küche weitere Ansicht



Blick aus dem Küchenfenster



Flur zu den Schlafräumen



Badezimmer (2)



Badezimmer



Schlafzimmer



Flur weitere Ansicht



Gäste-WC



Kellertreppe



Keller Arbeitszimmer



Keller Saunabereich



Keller ehemaliger Hobbyraum



Waschküche



Kellereingang



Rückansicht



Garten

