

Rathjensdorf – Rathjensdorf

# Viel Platz für Ihre individuellen Ansprüche

???????? ??: 25053016.1



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

???? ??: 615.000 EUR • ??: ca. 400 m<sup>2</sup> • ??: 14 • ??: 3.776 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ??? ???????

????????? ??????????	25053016.1	????? ???????	615.000 EUR
?????????????	ca. 400 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	14		
????????????? ???	5		
?????????????		????? ???????????????	2022
?????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1959	?????????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	30 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????? ???????????????	1959
???????????????	06.02.2035	?????????? ?? ??	
???????????????????		???????????????	
???????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	?????		

???????? ?????????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ????????



??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ????????



??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ????????





??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ????????



??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ????????



??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ????????



??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ????????



??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

???????? ?????????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ?????????

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024  
faz.net/begehrteste-produkte-services

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

**MONEY**  
**HÖCHSTE**  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhöhen die Kundenzufriedenheit  
Im Test: 48 Immobilienmakler  
in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE**  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSZUGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**VP**  
2024  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

*Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.*

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

**VON POLL**  
FINANCE®

**IHNEN GEFÄHRT, 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](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

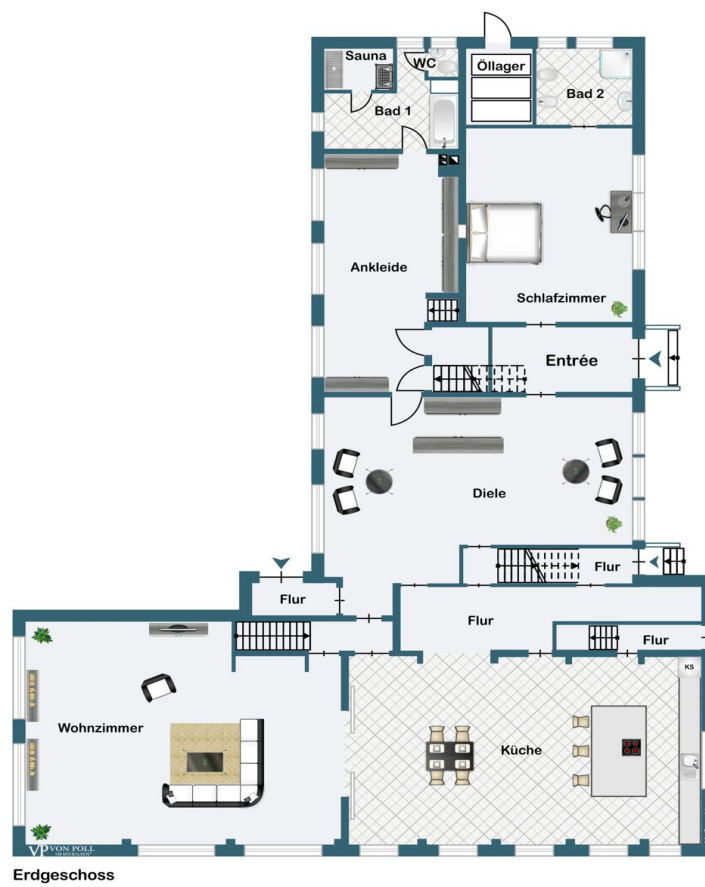
*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



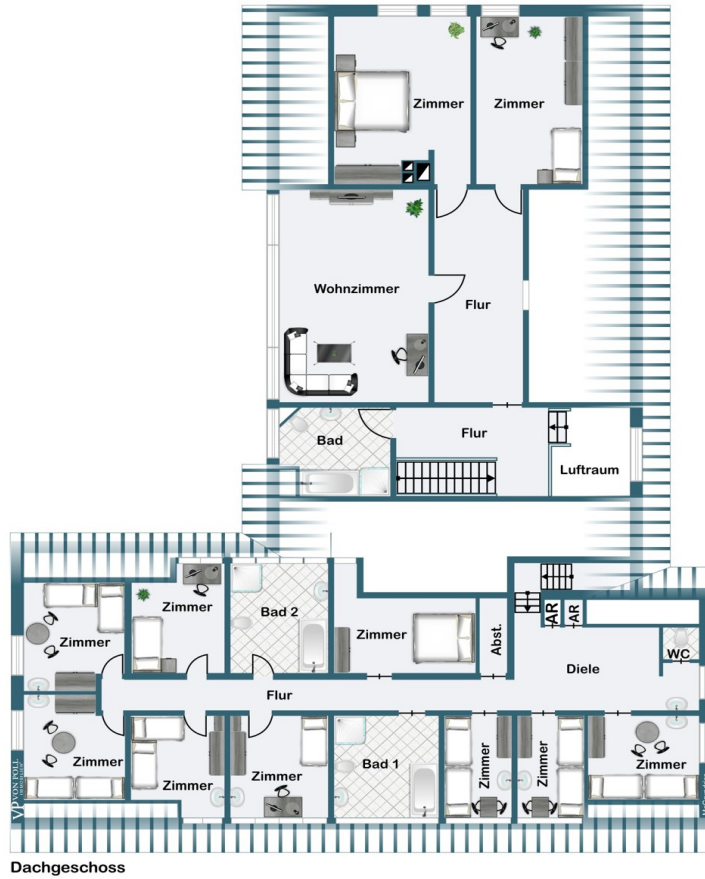
www.von-poll.com

??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

???????







Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gewerbefläche keine Grenzen gesetzt. Zwei lichtdurchflutete Säle, die sich durch eine Schiebetür teilen lassen, erstrecken sich über knapp 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Daran schließt sich ein beschaulicher, 2.000 m<sup>2</sup> 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.

??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25053016.1 - 24306 Rathjensdorf – Rathjensdorf

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Robert Rothböck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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