

Rathjensdorf

# IM BIETERVERFAHREN: Ehemaliger Landgasthof mit außergewöhnlichem Ambiente HINWEISE BEACHTEN!

CODE DU BIEN: 25053016



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

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.776 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

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

CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053016
Surface habitable	ca. 400 m <sup>2</sup>
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	365.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
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 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Année de construction selon le certificat énergétique	1959
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2035		
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété



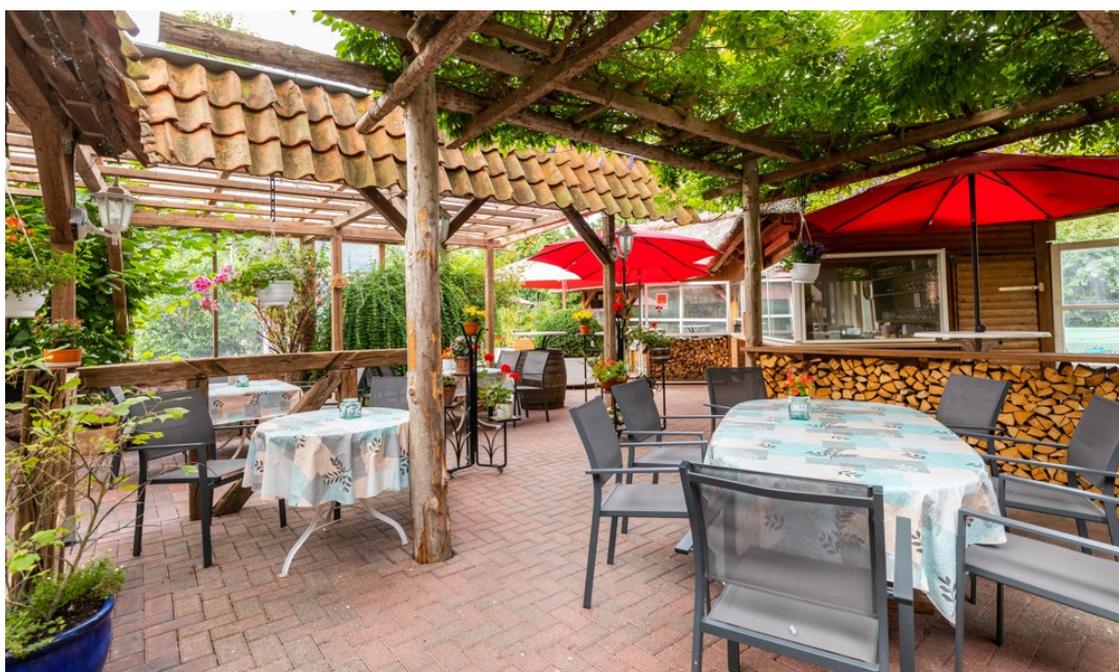
CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété



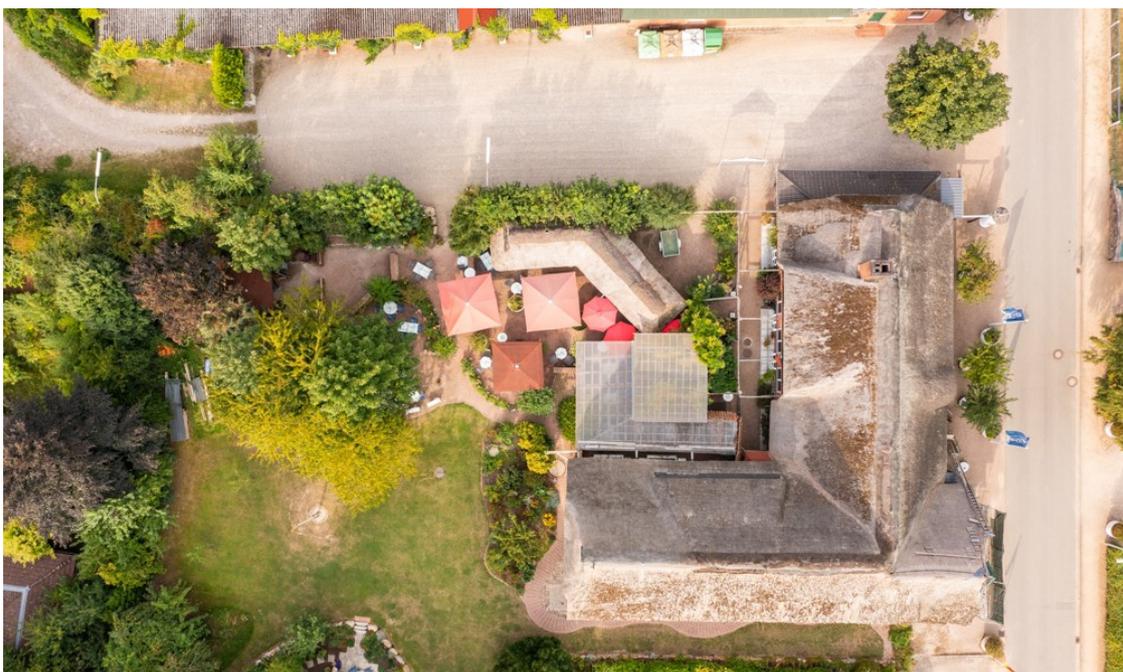
CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/kiel

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## La propriété



**VP VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄHLLT, 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)

CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## Une première impression

**\*\*Charaktervolles Fachwerkensemble mit großem Potenzial für Wohnen, Kunst & Gemeinschaft\*\***

HINWEIS:

DIESE IMMOBILIE WIRD IM RAHMEN EINES BIETERVERFAHRENS ANGEBOTEN. DER ANGEGEBENE PREIS VON 365.000 € STELLT DAS STARTGEBOT DAR. KAUFINTERESSENTEN HABEN BIS ZUM 15.10.2025 UM 12 UHR DIE MÖGLICHKEIT EIN SCHRIFTLICHES ANGEBOT ABZUGEBEN. DER VERKÄUFER IST NICHT VERPFLICHTET, DAS HÖCHSTGEBOT ANZUNEHMEN. WEITERE INFORMATIONEN SOWIE BESICHTIGUNGSTERMINE AUF ANFRAGE.

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.

CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25053016 - 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 - 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/(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.

CODE DU BIEN: 25053016 - 24306 Rathjensdorf

## Contact

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

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

E-Mail: ploen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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