



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Freistehendes EFH in Ratekau-Techau

Großzügiges Einfamilienhaus auf 929 m² Eigenland



Sehr funktionelles Einfamilienhaus in Ratekau-Techau nahe der Ostsee. Dieses Objekt besticht durch enorme Grundstücksgröße von 929 m² und ein enormes Platzangebot für Fahrzeuge und Hobbys. Mit ca. 203 m² Wohn- & Nutzfläche, 5 ½ Zimmern, Terasse und einem voll unterkellerten Bereich inklusive Doppelgarage bietet diese Immobilie unbegrenzte Möglichkeiten.

Wohnfläche	127 m ²
Grundstücksfläche	929 m ²
Ausstattung	5 ½ Zimmer / 2 Bäder / 2 Terrassen / Voll unterkellert / 5 KFZ Stellplätze
Kaufpreis:	479.000,- € zzgl. 3,57% Courtage



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Objektbeschreibung

Dieses voll unterkellerte Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden 929 m² großen Eigenlandgrundstück bietet Ihnen eine sensationelle Gesamtfläche von 203,38 m². Hier verschmelzen klassischer Charme und unzählige Gestaltungsmöglichkeiten zu einem wahren Immobilienraum.

Die Wohnfläche von ca. 126,83 m² verteilt sich intelligent auf 5,5 helle Zimmer und bietet einer großen Familie reichlich Platz zur Entfaltung. Das ausgebaute Dachgeschoss besticht durch eine schöne Gaube, die für fantastischen Lichteinfall sorgt, und lässt sich bei Bedarf sogar noch weiter nach Ihren Vorstellungen umbauen.

Ein besonderes Highlight ist die clevere Architektur: Die beiden integrierten Garagen sind direkt vom Wohnraum aus zugänglich – ein unschätzbbarer Komfort, besonders in der kalten Jahreszeit. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen charmanten Anbau, der einen ehemaligen Stall sowie eine traditionelle Waschküche beherbergt. Der Außenbereich ist ein idyllischer Rückzugsort: Ein sehr großer, herrlich eingewachsener Garten, ein praktisches Gartenhaus und gleich zwei Terrassen garantieren Ihnen Sonnenstunden zu jeder Tageszeit.



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Ausstattung

Flächen: 126,83 m² Wohnfläche zzgl. 76,55 m² wohnliche Nutz- und Garagenfläche (Gesamt: 203,38 m²).

Zimmer: 5,5 flexibel nutzbare Zimmer, aufgeteilt auf Erd- und Dachgeschoss.

Bäder: 2 Bäder für den Familienalltag. Gäste WC im EG & Duschbad im DG

Böden: Wunderschöner, sehr gepflegter Holzdielenboden und Teppichboden im OG

Fenster: Fast alle Fenster sind bereits mit praktischen Rollläden, hochwertigen Plissees und integrierten Fliegengittern ausgestattet.

Nutzflächen: Voll unterkellert mit viel Stauraum, große Waschküche und ein vielseitiger Anbau (ehemaliger Stall). Gartenhaus mit Terasse im hinteren Teil des Grundstücks

Parken: 2 Garagen mit direktem Hauszugang sowie 3 zusätzliche Außenstellplätze auf der großzügigen Auffahrt.

Außenbereich: 929 m² Grundstück mit großem Garten, Gartenhaus und 2 Terrassen für sonnige Barbecues



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Erdgeschoss - 84,46 m²

1 Flur / 1 Wohnzimmer / 1 Schlafzimmer / 1 Esszimmer / 1 Gäste Bad / 1 Küche
/ 1 Waschküche / 1 Stall / 1 Abseite / 2 Terrassen



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Obergeschoss - 42,37 m²

1 Flur / 2 Kinderzimmer / 1 Schlafzimmer / 1 Duschbadezimmer /



Schlafzimmer



Gästezimmer



Duschbadezimmer



Kinderzimmer



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Nutzfläche - 76,55 m²

2 Kellerräume // 1 Haizungsraum / 2 Garagen / Gartenhaus mit Terasse



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Duschbadezimmer

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 26.02.2036

Registriernummer ²

SH-2026-006242898

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus			
Adresse	Rohlsdorfer Weg 8, 23689 Ratekau-Techau			
Gebäudeteil ²	Gesamt			
Baujahr Gebäude ³	1962			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (An)	137,40 m ²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas			
Erneuerbare Energien	Art: Keine		Verwendung:	Keine
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:		Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)			

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Harsche Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

27.02.2026
Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2026-006242898

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	☒	☒		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☒		
3	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	☒	☒		
4	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises