

# Exposé

Zweifamilienhaus in Techau

**Geräumiges 9-Zimmer-Haus mit Garage in Techau**



Objekt-Nr. OM-411191

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Heike Bernert

23689 Techau  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahmedatum	30.06.2026
Grundstücksfläche	1.500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus mit ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1500 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich in Techau. Das Haus verfügt über 9 Zimmer und 3 Badezimmer, was viel Platz für Familien oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Zwei Garagen stehen zur Verfügung und runden das Angebot ab. Das Haus ist ab dem 30.06.2026 verfügbar und befindet sich in einem normalen Zustand. Es ist ein freistehendes Haus mit einem Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Haupthaus ist ca. 1910 entstanden und später in den 60iger Jahren mit roten Verblendklinkern versehen. 1946 ist das Nebengebäude entstanden, aus den vorher dort existierenden Ställen. 1975 ist eine Einfriedung entstanden mit rotbraunen Back- und Klinkersteinen. Hinzu kommt ein weiteres Gebäude welches eine Nutzfläche von 55 qm besitzt und in dem auch die 2 Garagen untergebracht sind. Es gibt einen gepflasterten Hof und auch dort könnten Autos geparkt werden. Ein kleiner Durchgang verbindet dieses Ensemble mit dem Garten, der über alte Baumbestände und eine große Rasenfläche verfügt. Dieser Teil des Grundstücks könnte noch zusätzlich bebaut werden.

Zur Zeit ist das Nebengebäude und das Dachgeschoss des Haupthauses vermietet. Nettokaltmiete jährl. 12.000 Euro.

## Ausstattung

Die Immobilie eignet sich für jemanden, der Freude daran hat, ein altes Haus zu neuem Glanz zu bringen. Zugegebenermaßen muss etwas in das Haus investiert werden.

Die Fenster sind aus Holz und 7 Fenster, der 18 Fenster sind bereits ausgetauscht und dreifachverglast. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2013 und der Gasboiler im Nebengebäude für Warmwasser und Heizung wurde im Jahr 2021 eingebaut. Im Dachgeschoss des Haupthauses wurde ein Gasdurchlauferhitzer für Warmwasser im Jahr 2023 installiert. Die Hauptstromleitung vom Nebengebäude zum Haupthaus wurde im Jahr 2025 erneuert und es wurden auch die Stromzähler getauscht.

Die Zimmer des Haupthauses sind mit Dielenböden ausgestattet.

Die Einbauküche des Haupthauses ist in die Jahre gekommen und auch das Bad bedarf einer Renovierung.

Der große Garten mit der schönen Rasenfläche lädt zum Verweilen ein und auch Kinder haben genug Platz zum spielen.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Techau gehört zur Gemeinde Ratekau im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Ostseeküste. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein, mit Wäldern und Feldern, die zu Spaziergängen und Radtouren einladen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hausansicht mit Einfriedung

# Exposé - Galerie

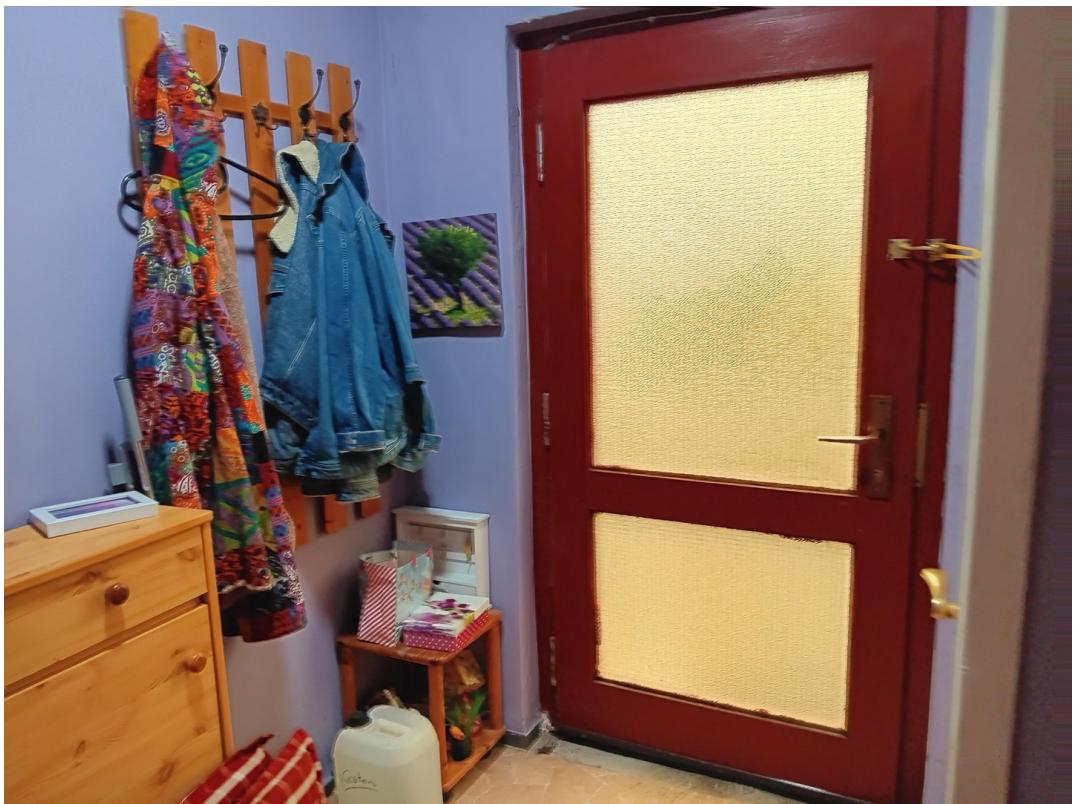


Seitliche Hausans. u. Einfahrt



Hof mit Garagen

# Exposé - Galerie



Seitl.Haustür m. Flur Haupth.



Küche Haupthaus

# Exposé - Galerie



Blick vom Wohnz. in d. Küche



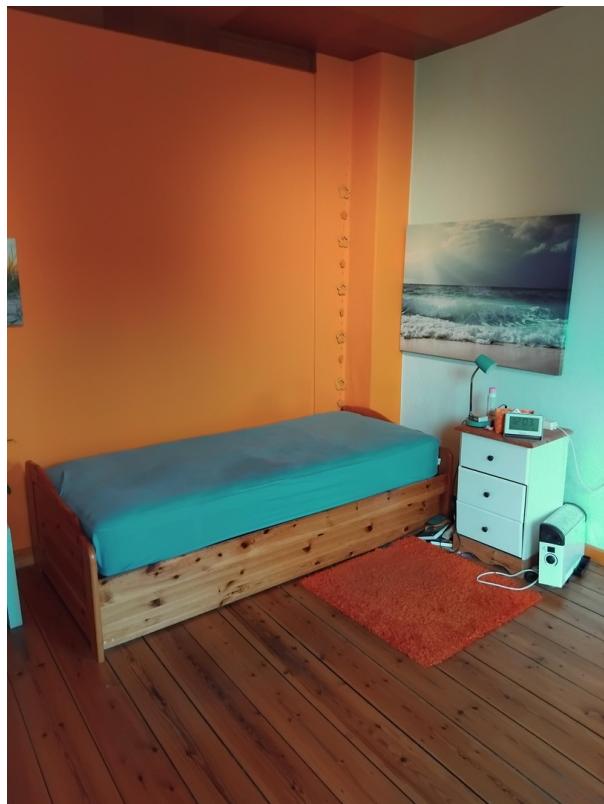
Wohnzimmer Haupthaus

# Exposé - Galerie



Vordere Haustür Haupthaus

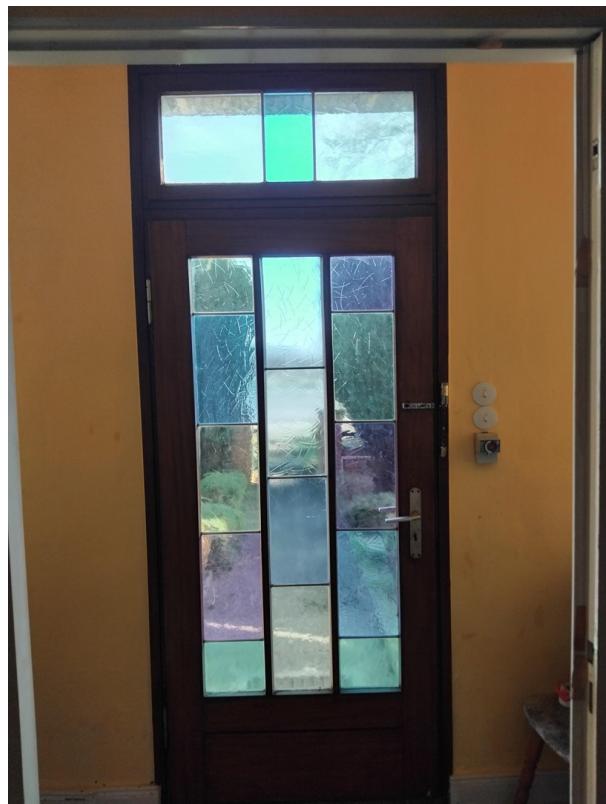
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



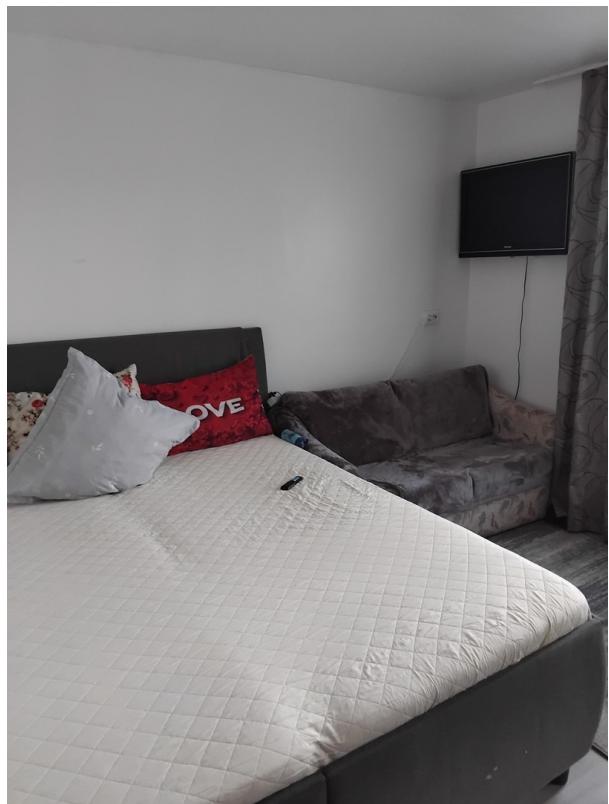
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



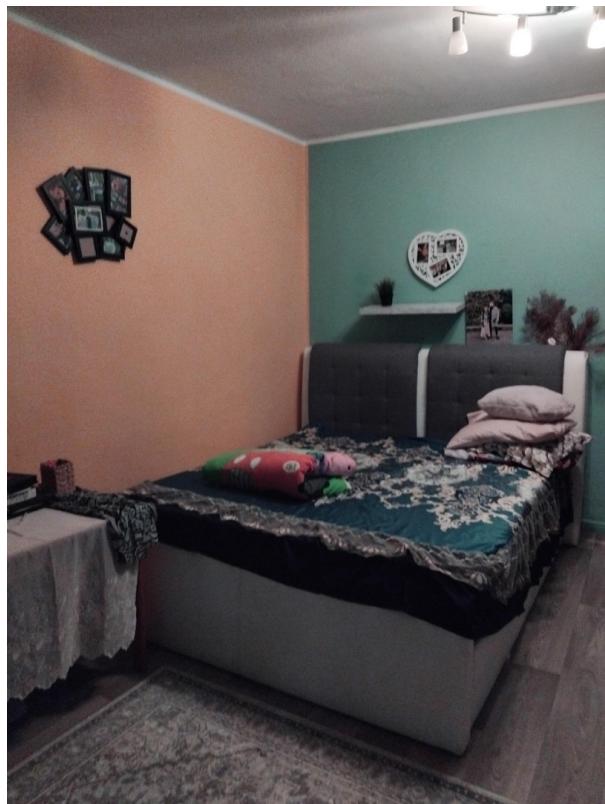
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



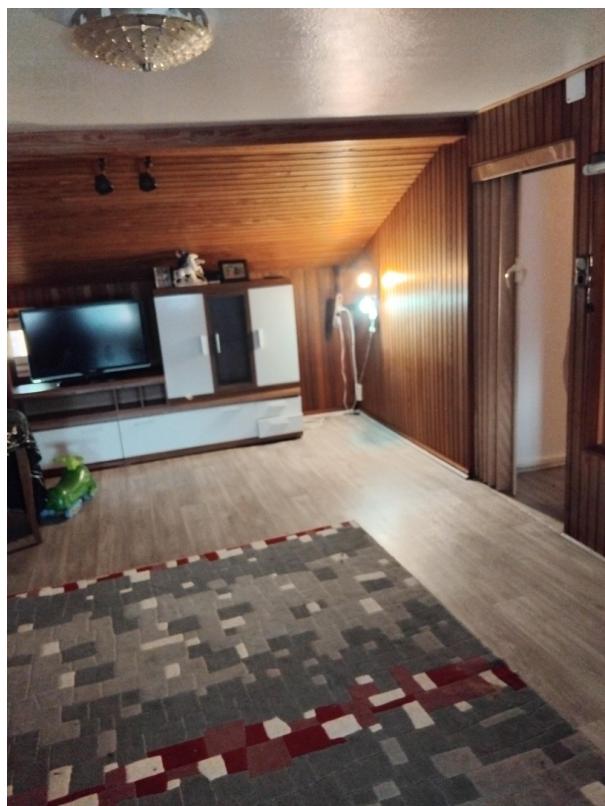
# Exposé - Galerie



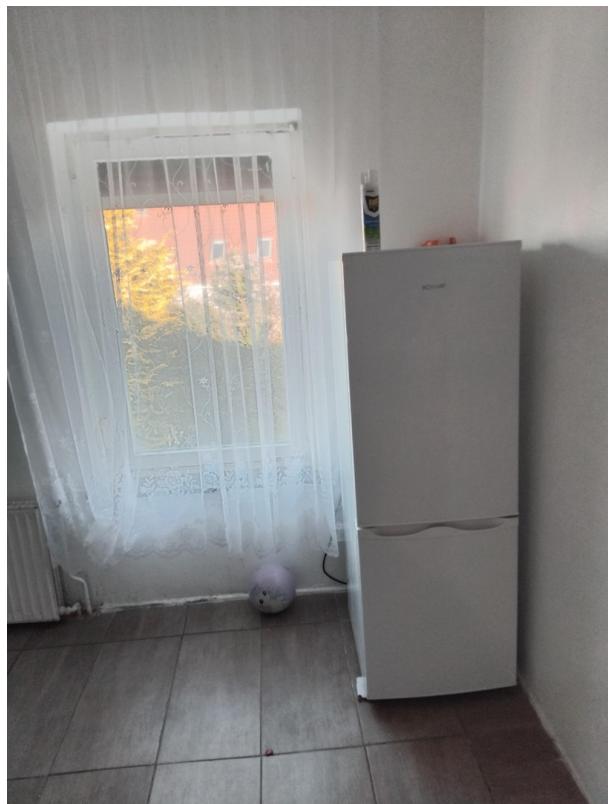
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



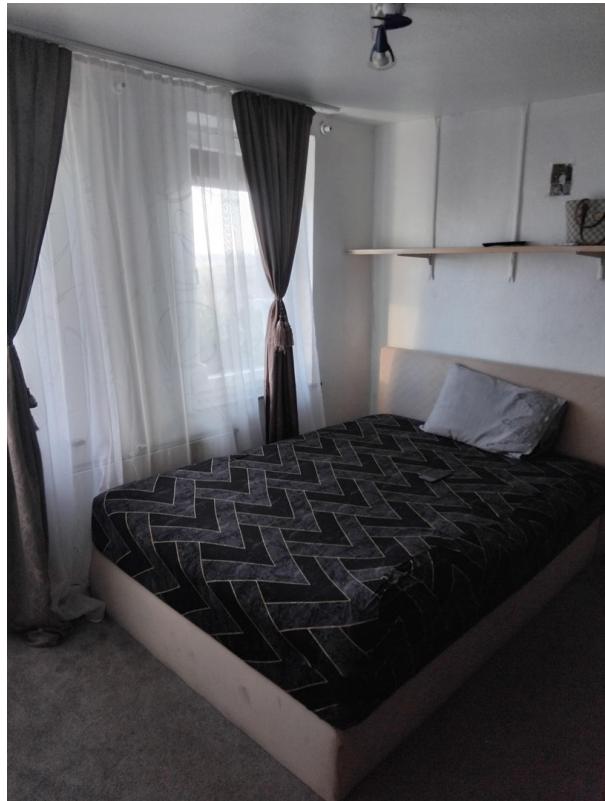
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



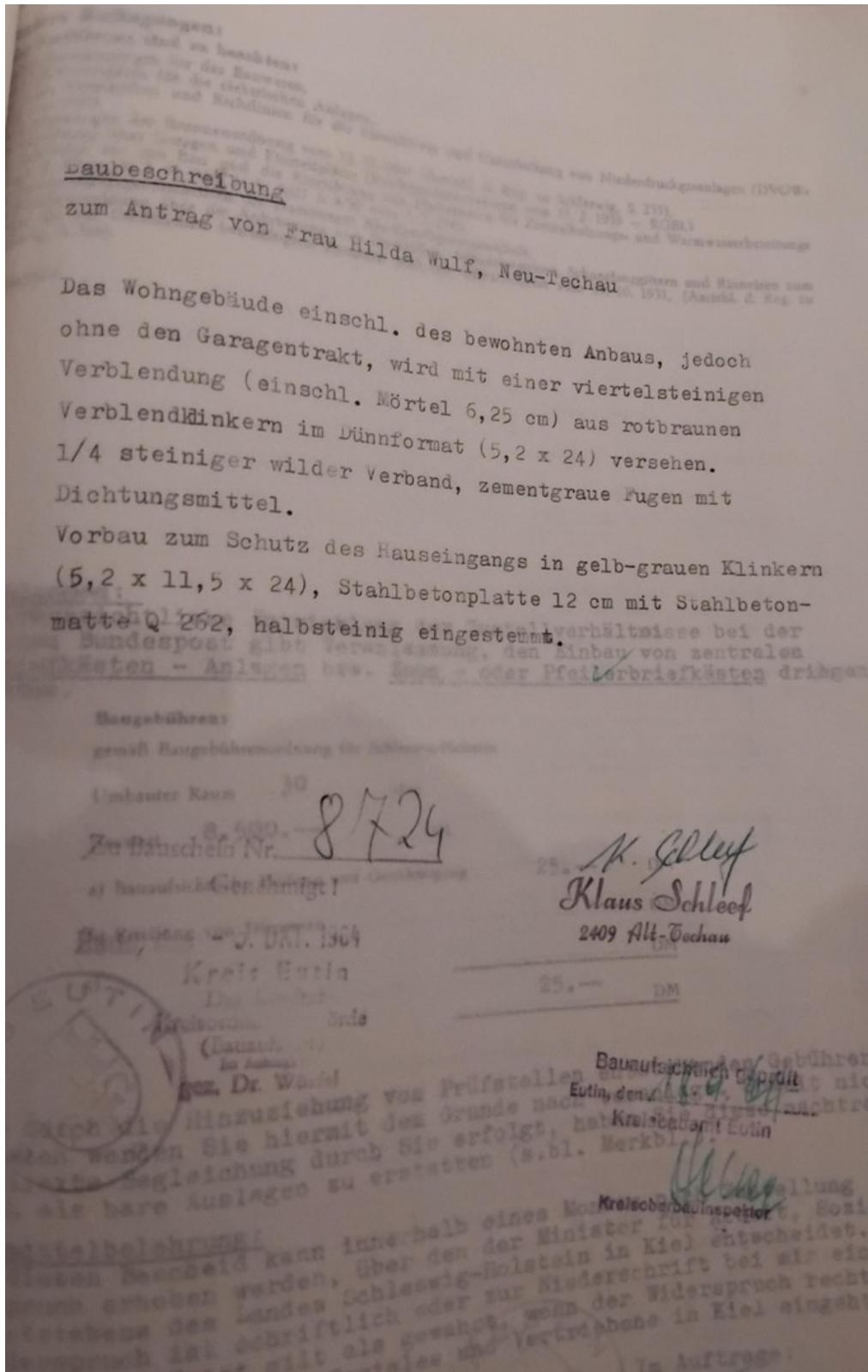
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

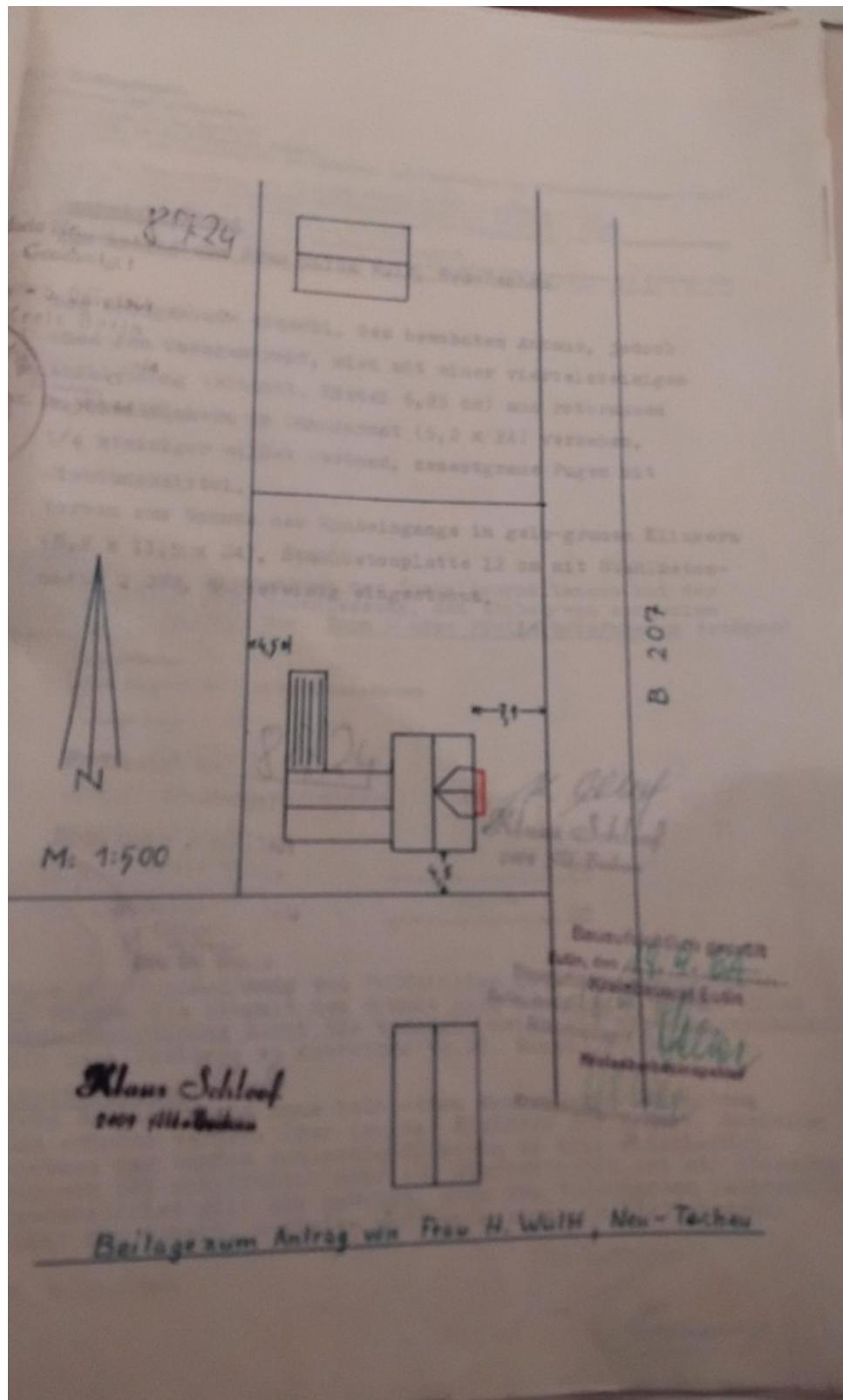


# Exposé - Grundrisse



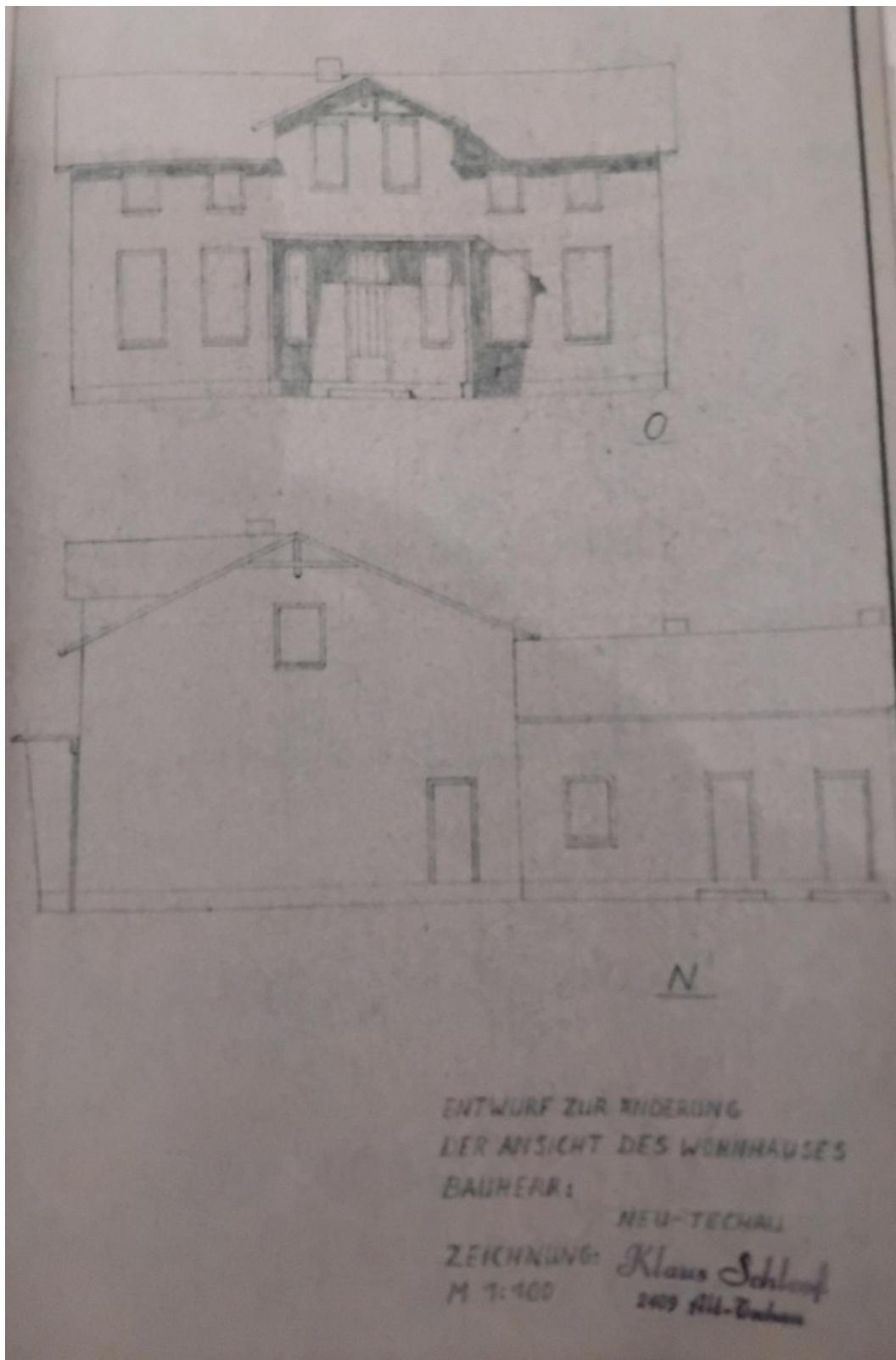
## Baubeschreibung 1964

# Exposé - Grundrisse



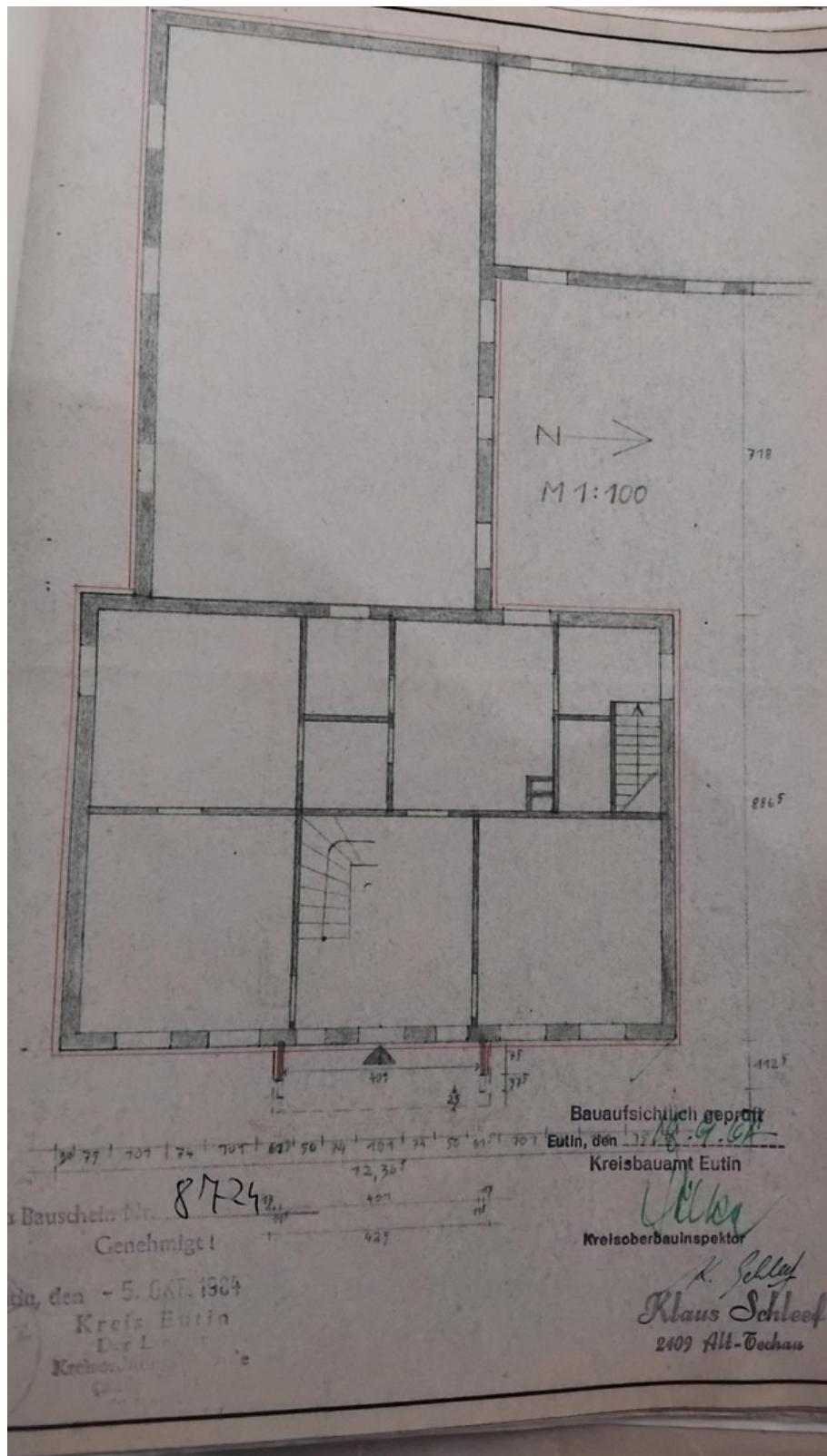
Übersicht 1964

# Exposé - Grundrisse



Änderung Wohnhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

(MV)	(AD)	PROVINCIAL Versicherungsgruppe	
SCHLESWIG-HOLSTEINISCHE LANDESBRANDKASSE, GARTENSTRASSE 6, 2300 KIEL 1, TEL. (0431) 5119-1			
<b>Lageplan</b>		Blatt Nr. 3	
Vers.-Nr.			zum Versicherungsantrag vom
Versicherungs- Grundstück	Straße	EUTINER STR.	
	Ort	2409	TECHAU
Versicherungsenehmer	HILDE WULF		
		Abt.: Nr. 13	
		M = 1:250	
<p>The site plan shows a main building footprint labeled '1' with a hatched section 'KG'. To its right is a paved area labeled 'HOFPFLASTER'. Behind the main building is a taller structure labeled '1a'. A side wing labeled '1b' is attached to the main building. The plan includes various dimensions: total width 12.30, depth 8.75, and a side wing width of 4.50. A street width of 7.40 is indicated. A detailed elevation drawing of the main building shows floors DG, EG, and KG, with heights of 2.80, 4.80, and 2.70 respectively. A side wing elevation shows a height of 2.80. A scale bar at the bottom right indicates distances of 2.50 and 3.50.</p>			
<p>Bad Schwartau, den 23. August 1979</p> <p>BEZIRKSTAXATOR / AUSGABEHABER</p>			

Grundriss

# Exposé - Grundrisse

(HV)		(AD)	
SCHLESWIG-HOLSTEINISCHE LANDESBRANDKASSE		GARTENSTRASSE 6 2300 KIEL 1	
Vers.-Nr.	Schätzung von Gebäude- und Zubehörwerten		
Versicherungsgrundstück	Straße	EUTINER STR.	
Ort	2409	TECHAU	Nr. 13
Versicherungsnehmer	HILDE WULF		
1. Gebäude-Nr.:	1		
3. Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup> 100 %		
<del>genutzte Fläche (1b)</del>	45,00 m <sup>2</sup>	100 %	
4. Gebäudebeschreibung			
Baujahr/Monat der Fertigstellung	ca. 1910		
Baul. Zustand	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> genügend <input type="checkbox"/> mangelhaft <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		
Entwertung über 50 % ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
Ist das Gebäude sturmversicherungswürdig?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		
Unterbau	<input checked="" type="checkbox"/> Massiv <input type="checkbox"/> Holzpfähle <input type="checkbox"/> Ohne Unterbau		
Umfassung	<input checked="" type="checkbox"/> Massiv <input type="checkbox"/> Gemischte Bauart <input type="checkbox"/> Holz		
Dacheindeckung	<input type="checkbox"/> Hart <input type="checkbox"/> Kunststoffplatten <input checked="" type="checkbox"/> WEITERNITX Großfl. Asbestzementpl. <input type="checkbox"/> Weich		
Decken	Anzahl Massiv KG 1 Anzahl Holz EG 1		
Bauartklasse	<input type="checkbox"/> (Beantwortung durch HV)		
Gefahrerhöhung/-Minderung (im Lageplan kennzeichnen!)	<input type="checkbox"/> Brandwand gemäß LBO u. Brandverhütungsmerkblatt <input type="checkbox"/> Winkelbedrohung <input type="checkbox"/> Gefahrerhörende Nachbarschaft <input type="checkbox"/> Fußboden- u./oder Deckenheizung <input type="checkbox"/> Schwimmbecken wo befindlich:		
Versicherungssumme -Wert 1914- (Ermittlung s. Rückseite)	Gebäude: 29.400,- M Zubehör: 1.500,- M		
9. Schätzgebühren: 80,- + 5,- = 85,- DM			
Taxatoren insges.	85,- DM	Anteil LBK:	DM
Mitarb. (Hauptvw.):	DM		DM

Werte Gebäude 1979

# Exposé - Grundrisse

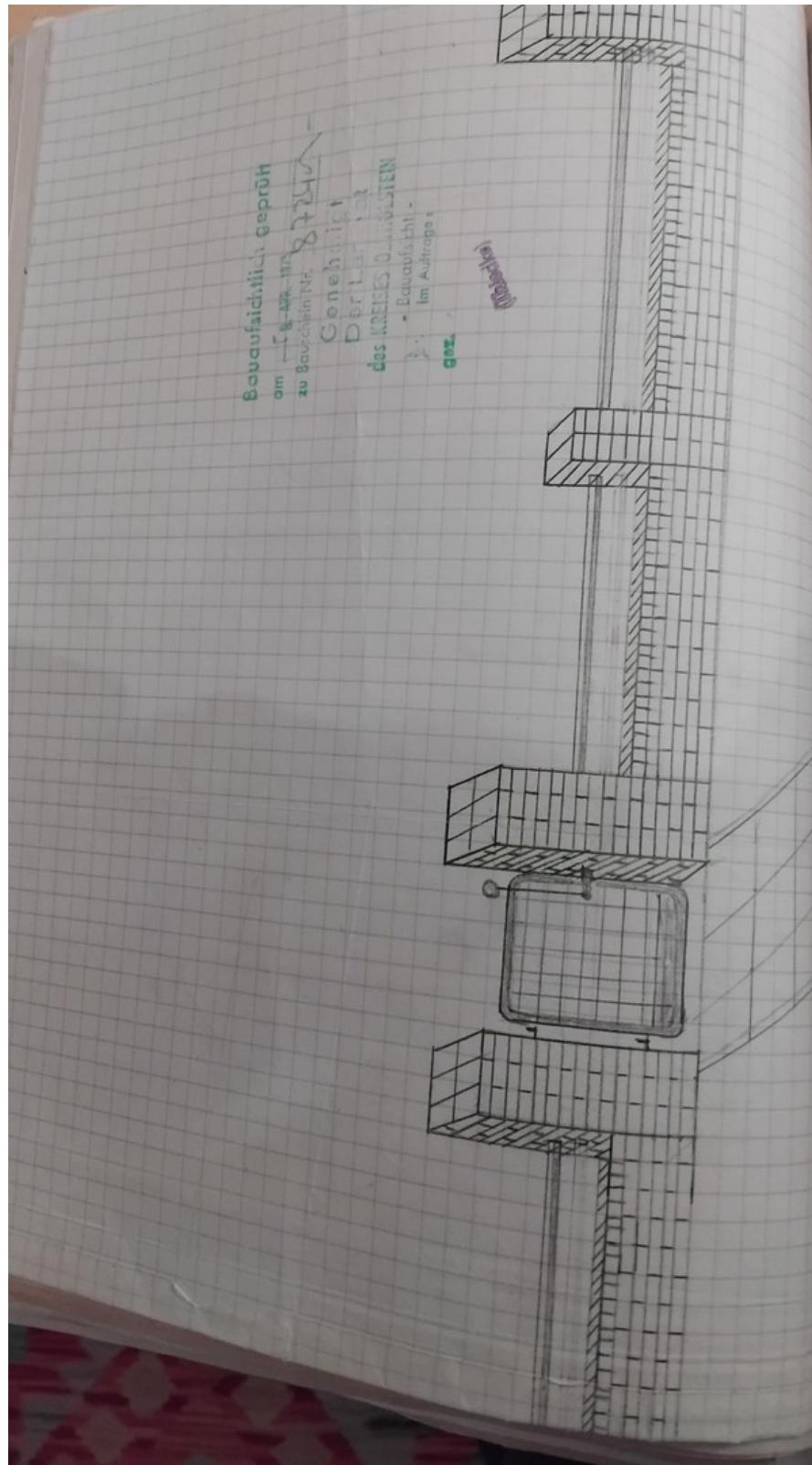
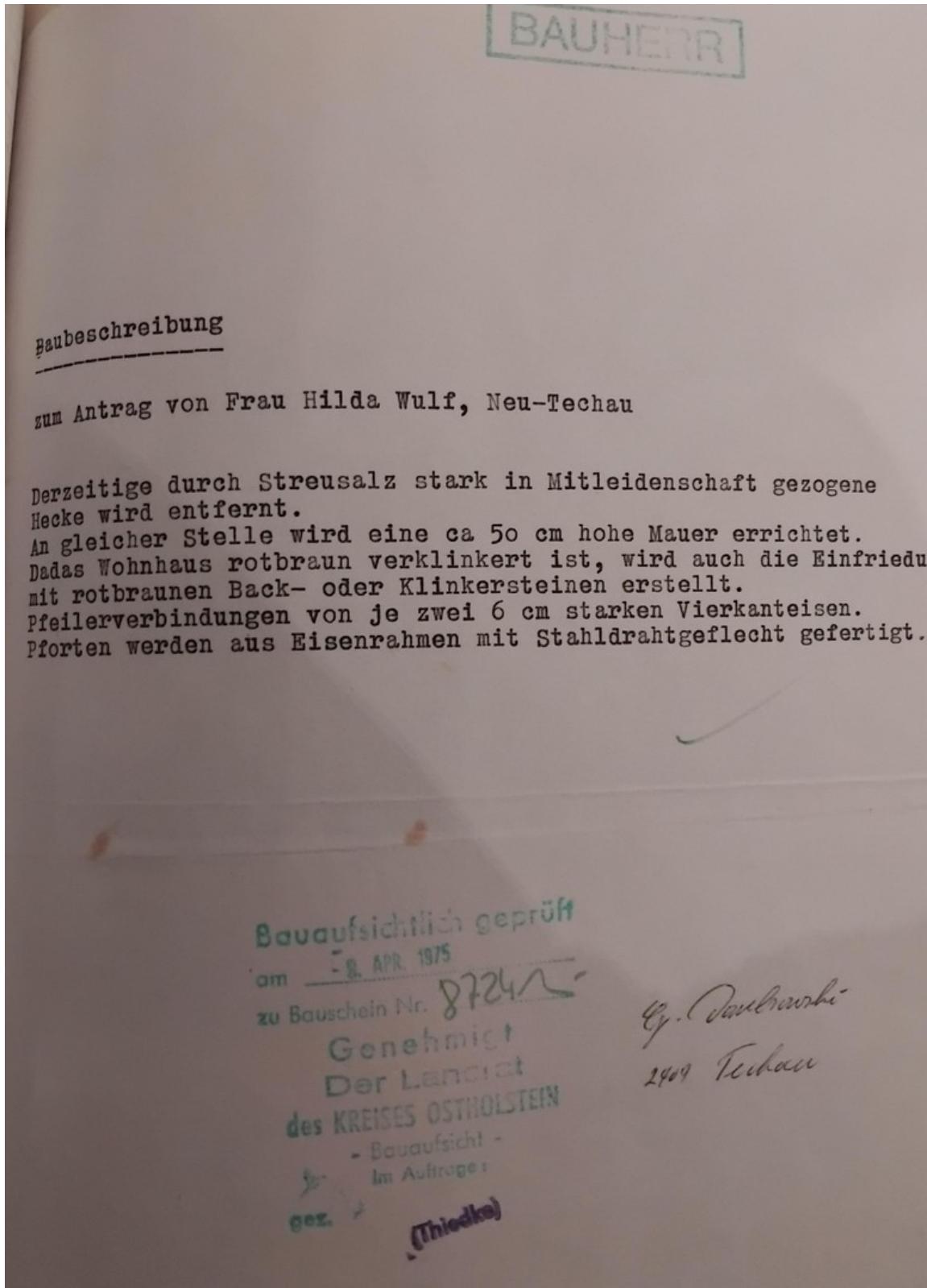


Bild Einfriedung

# Exposé - Grundrisse



Baubeschreibung Einfriedung

# Exposé - Grundrisse

