

Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

# Herrenhaus mit Park & Reitbetrieb: attraktive Immobilie nahe Timmendorfer Strand

Objektnummer: 23169041\_1



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

KAUFPREIS: 8.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 971 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 45.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Auf einen Blick

Objektnummer	23169041_1	Kaufpreis	8.500.000 EUR
Wohnfläche	ca. 971 m <sup>2</sup>	Haus	Herrenhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	20	Modernisierung / Sanierung	2021
Baujahr	1863	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	179.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.01.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie





Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie





Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Lübeck**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

**Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand**

## Ein erster Eindruck

Das Gut Neu Ruppertsdorf mit seinem beeindruckenden Herrenhaus in privilegierter Lage zum Timmendorfer Strand! Das Herrenhaus mit der Gutsanlage besticht durch seinen malerischen Park, der das Grundstück umgibt. Mit einer Gesamtfläche von etwa 14.830 m<sup>2</sup> bietet der Park einen atemberaubenden Blick von der Terrasse des Hauses aus. Das ehemalige Kulturdenkmal aus dem Jahr 1863 steht heute nicht mehr unter Denkmalschutz und wurde bei der Sanierung umfassend restauriert und umgebaut. Jedoch hat es sich seinen Charme und Charakter bewahrt. Das Anwesen befindet sich in einem hervorragenden Zustand, da wesentliche Elemente wie Dach, Fassade, Fenster und die Heizung nicht älter als 10 Jahre sind. Das Herrenhaus erstreckt sich über zwei Stockwerke und bietet eine Wohn- und Nutzfläche von über 550 m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht ein Keller als Lagerraum zur Verfügung. Derzeit wird das Haupthaus (Herrenhaus) erfolgreich als Ferien- und Eventlocation vermietet. Neben dem Herrenhaus befindet sich ein Verwalterhaus (Remise), ein charmantes Gebäude aus dem Jahr 1914, das ebenfalls in gutem Zustand ist und eine zusätzliche Wohnfläche von etwa 420 m<sup>2</sup> bietet. Eine Nutzung des Verwalterhauses als Ferienwohnungen ist bereits genehmigt und so wird es auch zu diesem Zweck vermietet. Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der voll ausgestattete Reitbetrieb, der angrenzend an das Herrenhaus und das Verwalterhaus liegt. Mit einer Gesamtfläche von etwa 30.000 m<sup>2</sup> bietet der Reitbetrieb alles, was man für pferdebegeisterte Privatpersonen oder professionelle Reiter benötigt. Neben einer Reithalle und zwei Stallgebäuden mit insgesamt 25 Pferdeboxen und 1 Reitplatz mit 40 x 20 m gibt es noch einen weiteren Reitplatz mit 60 x 20 m. Dazu sind hier noch zwei Betreiberwohnungen und das luxuriöse Reitercasino ansässig. Die Longierhalle rundet das Angebot ab. Der angeschlossene Offenstall bietet zusätzliche neun Pferdeboxen für Einsteller. Auch hier ist kürzlich alles Wesentliche erneuert worden: Dach, Heizung, Elektrik sowie Fenster. Der Reitbetrieb befindet sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Zusammenfassend bietet das Gut Neu Ruppertsdorf eine einzigartige Möglichkeit für potenzielle Käufer. Das Anwesen ist in einem hervorragenden Zustand und wurde sorgfältig restauriert. Neben der derzeitigen Nutzung als Ferien- und Eventlocation bietet sich die Immobilie auch für private Zwecke an. Das Ferienhaus und der Reitbetrieb bieten zusätzliches Potenzial zur Vermietung. Die Kombination aus einem charmanten Herrenhaus, einem Verwalterhaus und einem voll ausgestatteten Reitbetrieb in unmittelbarer Nähe zum Timmendorfer Strand ist eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten! Eine Besichtigung dieses ganz besonderen Anwesens ist daher sehr zu empfehlen - wir freuen uns auf Ihren Anruf, auch für weitere Auskünfte zu dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Ausstattung und Details

Hier gelangen Sie zum 360-Grad-Rundgang: <https://vr.vizzard360.com/tour/herrenhaus-vpi>

"Herrenhaus mit Park"

Wohn und Nutzfläche ohne Dachgeschoss und Keller, ca. 551 m<sup>2</sup> und 1,5 ha Grundstücksfläche.

Derzeit 7 Gästezimmer, zwei Säle, Loungebereich mit Mylinkamin, Frühstücksräumlichkeiten, Gastküche, Außenterrasse

„Verwalterhaus / Remise“

Wohn- und Nutzfläche ca. 420 m<sup>2</sup>.

2 Ferienwohnungen und Eventlocation im Erdgeschoss im urigen Alpenstyle mit Kamin. Ideal für Feierlichkeiten (Weihnachtsfeier, Hochzeiten etc.) für ca. 60 Personen.

„Reitbetrieb“

Gebäude- und Grundstücksfläche insg. ca. 3 ha.

25 Pferdeboxen, weitere 9 Plätze im Offenstall, 1 Reithalle 40 x 21 m groß, 1 Außenreitplatz 60 x 20 m groß, 1 überdachte Longierhalle, nebenan Haus mit zwei Betreiberwohnungen für die Pferdewirtschafter und hier auch eigene Bar bzw. Loungebereich & Casino für die Einsteller und gemütliche Winterabende.

Durch den jetzigen Eigentümer 2006 erworben, damals in einem absolut maroden Zustand, wurde alles bis ins kleinste Details saniert. Das Herrenhaus in seinem jetzigen Dasein ist ca. 2015 fertiggestellt worden. Das Verwalterhaus/Remise ist ca. 2018 fertig saniert gewesen. Alle Fenster & Dächer neu (ca. 2015), alle Heizungen neu (2015, Gas), Solarthermie ist möglich. Zuletzt Dach der Longierhalle erneuert (2021).

Verkauft wird inklusive dem gesamten Inventar!

Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Alles zum Standort

Nur etwa 5 km vom Timmendorfer Strand entfernt, bietet das Anwesen nicht nur eine atemberaubende Landschaft, sondern auch eine unmittelbare Nähe zu touristischen Attraktionen. Mit der Bundesautobahn A1 ist die historische Hansestadt Lübeck in nur 20 Minuten zu erreichen und Hamburg, die nächstgelegene Metropolregion, ist eine Autostunde entfernt.

Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 179.34 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 23169041\_1 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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