

Ratzeburg

# Ratzeburg: Schönes Haus im Bestzustand zu vermieten!

Objektnummer: 24175016



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

MIETPREIS: 1.690 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.320 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

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

Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24175016	Mietpreis	1.690 EUR
Wohnfläche	ca. 154,39 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2012		
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	28.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



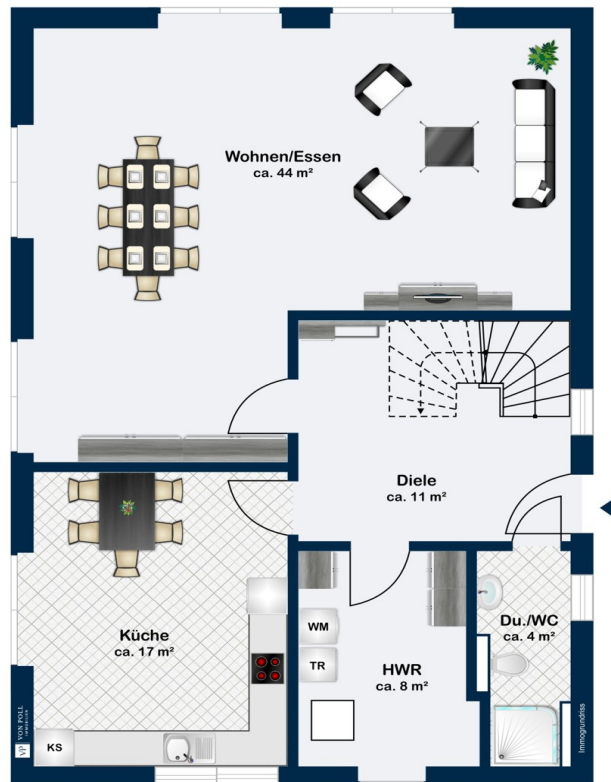
Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

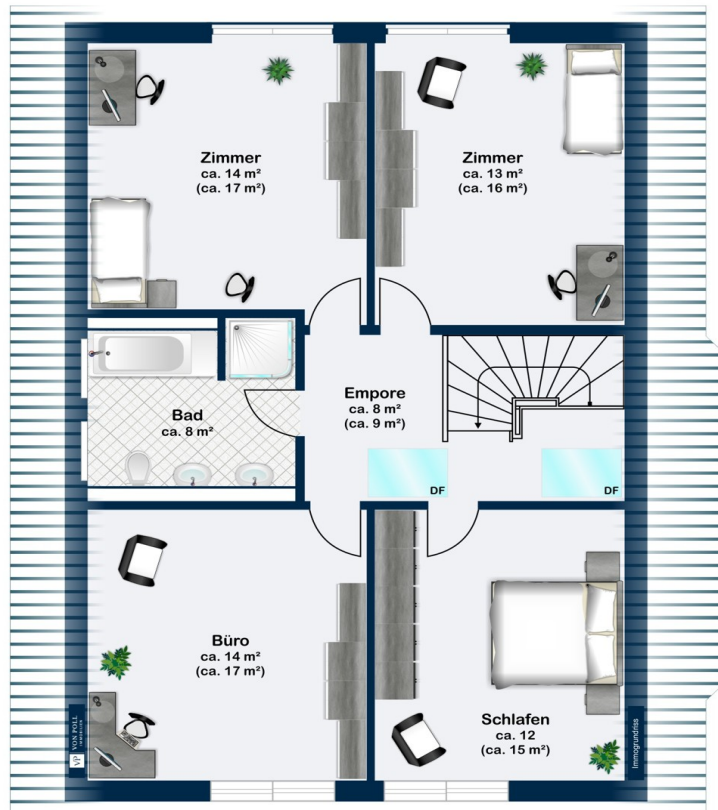
## Die Immobilie



Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Ein erster Eindruck

Die zur Vermietung angebotene Immobilie wurde im Jahr 2012 von einem namenhaften Bauunternehmen als massives Niedrigenergiehaus mit Verblendsteinen in höchster Qualität errichtet. Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre. Es befindet sich in einem sehr gepflegtem Zustand und ist dank seiner fünf Zimmer auch für eine große Familie geeignet und bietet mit seinen rund 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz. Im großzügig geplanten Erdgeschoss mit Fliesenbelag sind neben dem großen und hellen Wohn- und Esszimmer mit ca. 44 m<sup>2</sup> noch die Wohnküche mit ca. 17 m<sup>2</sup>, die Diele mit ca. 11 m<sup>2</sup> und ein Duschbad mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> Größe untergebracht. Sehr praktisch ist auch der ca. 8,5 m<sup>2</sup> große HWR, der über einen separaten Außenzugang zum Doppelcarport verfügt. Die vier Schlafräume und die Empore im Obergeschoss sind mit hochwertigem Vinylfußboden ausgelegt und haben eine Größe von ca. 12 m<sup>2</sup>, ca. 13 m<sup>2</sup> und zweimal ca. 14 m<sup>2</sup> bzw. von ca. 8 m<sup>2</sup>. Das ca. 8,3 m<sup>2</sup> große und helle Vollbad verfügt über Badewanne sowie Dusche und hat dank seiner Gaube volle Stehhöhe. Weiterer Stauraum befindet sich auf dem Spitzboden. Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung erwärmt. Aufgrund der excellenten Dämmung von Dach, Fassade sowie der Erdwärmepumpe mit kontrolliertem Be- und Entlüftungssystem werden niedrige Energieverbrauchswerte erreicht. Auch die dreifach verglasten Energiesparfenster, die überwiegend mit el. Rolläden versehen sind, tragen dazu bei. Die zwei mit Natursteinplatten belegten Terrassen haben eine Süd-Ost (ca. 32 m<sup>2</sup>) und Süd-West Ausrichtung (ca. 17 m<sup>2</sup>) und können somit sowohl als Frühstücks- als auch als Feierabendterrasse genutzt werden. Zahlreiche Zier- und Nutzbäume und liebevoll angelegte Rabatten lassen den Garten somit als weiteres sommerliches "Zimmer" nutzen. Die Bewässerung des Gartens ist über Außenwasserhähne und Regenwassersammelbehälter gesichert und im Herbst kann dann das Obst geerntet werden. Ergänzt wurde das Gebäude noch durch eine großzügige Carportanlage, die neben Platz für zwei PKW's auch Abstellfläche für Fahrräder und Gartengeräte bietet. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt ca. 1.320 m<sup>2</sup>, sodass die ganze Familie sich nach Bedarf entspannen oder auch austoben kann. Interessant ist auch die nahe gelegene Badestelle, die in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Die in 200 m Entfernung gelegene Bushaltestelle bietet eine Schnellbusanbindung nach Mölln und Hamburg. Auch der Ratzeburger Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Somit ist diese Immobilie auch für Pendler sehr gut geeignet.



Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Alles zum Standort

Ratzeburg ist als Luftkurort anerkannt und aufgrund der Altstadtlage inmitten des Ratzeburger Sees auch eine „Inselstadt“. Mit seinen rund 14.000 Einwohnern hat sich Ratzeburg seinen Reiz als Kleinstadt bewahrt und bietet nicht nur zahlreiche Freizeitaktivitäten sondern auch eine gute Verkehrsanbindung. So erreicht man Lübeck in ca. 25, Hamburg in ca. 55 und Schwerin in rund 60 Minuten. Als Kreisstadt verfügt Ratzeburg über zahlreiche Annehmlichkeiten und eine gute Infrastruktur. Zu nennen wäre neben dem Sitz der Kreisverwaltung, der Bundespolizeiabteilung, sämtlicher Schulformen, einer guten Ärzteversorgung nebst DRK-Krankenhaus auch die zahlreichen Vereine. Dieser hohe Freizeitwert findet sich auch in den vielen Badestellen und Wassersportmöglichkeiten in und um Ratzeburg wieder. Nicht zuletzt ist Ratzeburg auch durch den erfolgreichen Ratzeburger Ruderclub und dem Ruderinternat international bekannt. Auch touristisch haben Ratzeburg und der Kreis Herzogtum Lauenburg einiges zu bieten: So gilt der "Naturpark Lauenburgische Seen" mit seinen zahlreichen Seen und Wäldern schon seit langem als gut besuchtes Urlaubsgebiet für Natur- und Wanderfreunde. Die Ostsee ist als Tagesausflug ebenfalls ein gern besuchter und schnell erreichbarer Anziehungspunkt und bietet mit seinen Ortschaften wie Timmendorfer Strand, Travemünde oder auch Scharbeutz Erholung und Entspannung.

Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 28.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20 Ratzeburg  
E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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