

Ratzeburg

# Solides Haus in Sackgassenlage!

Objektnummer: 24175010



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

**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 680 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24175010 - 23909 Ratzeburg

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

Objektnummer: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24175010
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	244.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24175010 - 23909 Ratzeburg

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Ein erster Eindruck

In einer gefragten Sackgassenlage auf dem Ratzeburger St. Georgsberg präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit Vollkeller, dass mit wenig Aufwand auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Insgesamt verfügt diese Immobilie über ca. 130 m<sup>2</sup> an Wohn- und ca. 68 m<sup>2</sup> an Nutzfläche. Diese teilen sich wie folgt auf: Im Erdgeschoss befinden sich neben Küche und Duschbad noch drei Zimmer und eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Wintergartencharakter. Im Obergeschoss befinden sich ebenfalls eine Küche, ein modernes Duschbad und drei weitere Zimmer sowie ein großzügiger Balkon mit Loggia. Zusätzlich verfügt der holzvertäfelte und gedämmte Spitzboden noch über reichlich Abstell- oder Spielfläche. Im Vollkeller sind neben dem Hauswirtschaftsraum mit moderner Heizungsanlage aus 2020 noch Hobby- und Abstellraum, Küche, Duschbad und ein Gästezimmer untergebracht, dass auch sehr gut als Heimkino genutzt werden kann. Auf dem ca. 680m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich eine Garage mit Satteldach und separatem Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte sowie ein weiteres Gartenhaus, dass gut für ein weiteres Hobby genutzt werden kann Auch an zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück wurde gedacht. Gartenfreunde, die gerne eigenes Obst und Gemüse anbauen möchten, werden sich sehr über den vorbereiteten Garten freuen. Besonders reizvoll ist der hochwertig angelegte und nicht einsehbare Innenhof, der Kindern einen sicheren Spielbereich und viel Platz für Feiern bietet. Interessenten mögen sich bitte unter Angabe der kompletten Kontaktdaten melden und werden dann hinsichtlich weiterer Informationen und Besichtigungstermine unsererseits kontaktiert.

Objektnummer: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Alles zum Standort

Ratzeburg ist als Luftkurort anerkannt und aufgrund der Altstadtlage inmitten der Ratzeburger Seen auch eine „Inselstadt“. Mit seinen rund 14.500 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 wären neben zahlreichen Kitas, sämtlichen Schulformen, einer guten Ärzteversorgung nebst DRK-Krankenhaus auch die zahlreichen Vereine sowie der Sitz der Kreisverwaltung und der Bundespolizeiabteilung. Der 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 das 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 und der Ratzeburger See wurde in den Jahren 2022 und 2023 zum beliebtesten See in Schleswig Holstein gewählt. Die Ostsee ist als Tagesausflug ebenfalls ein gern besuchter und schnell erreichbarer Anziehungspunkt und bietet mit den Ortschaften wie Timmendorfer Strand, Travemünde oder auch Scharbeutz Erholung und Entspannung.

Objektnummer: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 244.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24175010 - 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)