

Ratzeburg

# Klein, Fein, Mein in Ratzeburg! Modernes Haus mit Garten und Garage

Objektnummer: 25175004



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

KAUFPREIS: 283.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 190 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25175004 - 23909 Ratzeburg

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

Objektnummer: 25175004 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25175004
Wohnfläche	ca. 63,66 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	283.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25175004 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	84.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25175004 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25175004 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25175004 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25175004 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



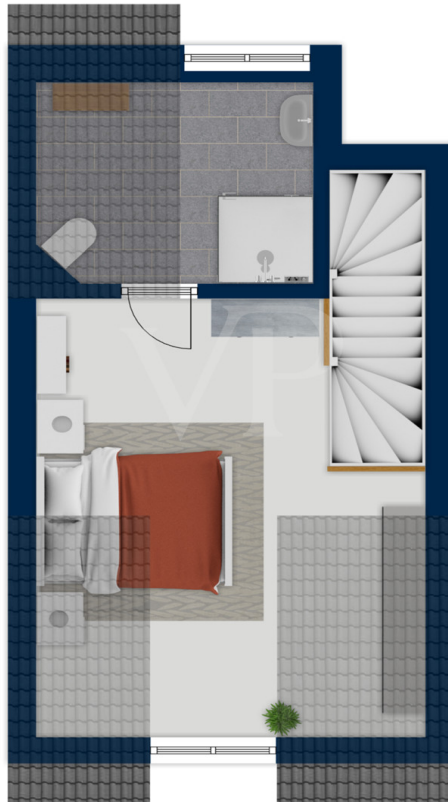


Objektnummer: 25175004 - 23909 Ratzeburg

## Grundrisse



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: 25175004 - 23909 Ratzeburg

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ratzeburg! Diese kleine Doppelhaushälfte hat es in sich und ist eine seltene Alternative zu einer 2-Zimmer Wohnung. Ärgerliche Eigentümerversammlungen und Rücklagendiskussionen gehören hier der Vergangenheit an. Somit ist diese Immobilie bestens für ein junges Paar oder eine alleinstehende Person geeignet. Das Haus präsentiert sich mit einer modernen Einbauküche die zum Wohn- und Eßzimmer hin offen gestaltet ist. Für die Gäste ist im Eingangsbereich ein großzügiges Gäste WC eingebaut worden. Aus dem Wohnzimmer heraus führt eine massive Buchenholztreppe in das Obergeschoss, in dem sich neben dem Schlafzimmer auch das moderne Duschbad befindet. Bei allen Materialien wurde Wert auf Qualität gelegt. Nicht nur das hochwertige Vinylparkett und die 3-fach verglasten Fenster sondern auch die hochwertigen Fliesen und die großzügige Elektroinstallation weisen darauf hin. Man erkennt, dass der Bauherr ein Elektriker war! Die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung wird durch Solarthermie unterstützt und sorgt so für einen geringen Energieverbrauch und wohlige Wärme. Der Vorgarten ist liebevoll und pflegeleicht angelegt und bietet Platz für ein weiteres Fahrzeug. Der Zugang zum hinteren Garten erfolgt über die Garage, die mit einem Rolltor versehen ist. Im angrenzenden Raum befindet sich die Haustechnik und Platz für die Waschmaschine. Der kleine und pflegeleichte Garten verfügt über eine angenehm große Terrasse und ein kleines Gartenhäuschen. Er ist gut eingewachsen, kaum einsehbar und bietet reichlich Platz für die nächste Grillfeier. Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer Besichtigung von dieser äußerst gepflegten Immobilie.

Objektnummer: 25175004 - 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: 25175004 - 23909 Ratzeburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25175004 - 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)