

Ratzeburg

# Ratzeburg: Anstelle einer Wohnung doch lieber ein kleines Haus mit Garten und Garage?

Número de propiedad: 24175015



PRECIO DE COMPRA: 298.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 63,66 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 190 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## De un vistazo

Número de propiedad	24175015
Superficie habitable	ca. 63,66 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	298.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 17 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	84.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.12.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad



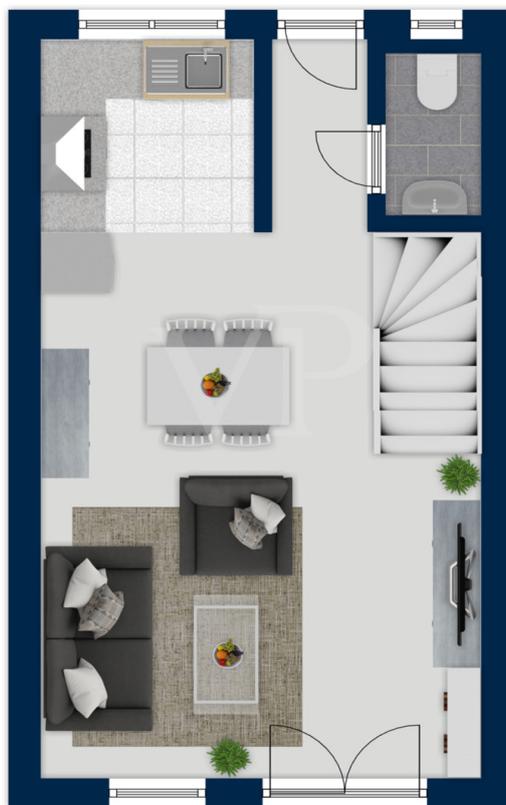
Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24175015 - 23909 Ratzeburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)