

Ratzeburg

# Solides Haus in Sackgassenlage!

CODE DU BIEN: 24175010

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

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 680 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24175010
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	369.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	244.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)