

Ratzeburg

Großzügiges und energieeffizientes Familienanwesen in unmittelbarer Wald- und Seenähe

????????? ??????????: 25175001



www.von-poll.com

???? ??????: 1.095.000 EUR • ??????????: ca. 216,64 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 1.737 m²

??????? ???????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25175001	????? ????????	1.095.000 EUR
?????????????	ca. 216,64 m ²	???????	?????????????
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
??????????	8	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	6		
?????????????	2		
????? ??????????????	2014	????? ????????????????	2023
?????? ????????????????	2 x ??????????? ??? ???????????????	?????????? ?????????????????	?????????
		?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???? ????????	?????? ???? ????????	?????? ???????????? ???????????	29.69 kWh/m ² a
?????????? ?????????????? ?????? ??	12.10.2033	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???? ????????	?????? ???? ????????	???? ???? ????????	2023
	???? / ?????	???????? ? ? ? ???????????? ????????????	

???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ????????



??????? ???????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ????????



???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



??????? ???????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

??? ?????? ???????????

Großzügiges und energieeffizientes Familienanwesen in unmittelbarer Wald- und Seenähe! Für natur- und sportbegeisterte Familien oder die, die ein Refugium für Erholung und Entspannung suchen, ist diese besondere Immobilie genau das Richtige. Als Landhaus individuell für eine größere Familie vom Bauherrn geplant, präsentiert sich diese Immobilie mit seinen ca. 217 m² an Wohnfläche, die sich auf 8 Zimmer verteilen, von seiner besten Seite. Dazu tragen auch die hochwertigen und aufwändig vermauerten Verblendsteine der Fa. Wienerberger und die schönen weißen Gesimse sowie der Frontspieß im Eingangsbereich bei. Das ca. 1.737 m² große und parkähnlich mit Felssteinen angelegte Grundstück ist nahezu uneinsehbar und bietet eine Rasenfläche, die zum Fußball-, Volleyball- oder Federballspiel einlädt und noch genügend Platz für einen eigenen Swimming- Pool oder Schwimmteich parat hält. Es weist dabei zahlreiche Besonderheiten wie Regenwasserzisterne, vollautomatisches Bewässerungssystem, High-Tech Mähroboter und Ruhezone auf. Der Clou des Grundstückes ist der Zugang zum nur wenige Meter entfernten Wald und See. Sie betreten diese Immobilie über einen kleinen Windfang, der praktischerweise auch als Garderobe dient. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem opulenten Wohn- und Esszimmer mit Kaminanschluss und hochwertiger, offener Küche noch ein weiteres geräumiges Zimmer, das perfekt als Spielzimmer oder Home-Office genutzt werden kann. Sehr gut geplant ist auch der Bereich der Haustechnik, der neben einer Back-Up-Küche, dem Hausanschlussraum mit Trinkwasseraufbereitungsanlage auch über den HWR mit Nebeneingangstür verfügt. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss noch ein Gäste WC. An das Wohnzimmer wurde kürzlich ein ca. 28 m² und voll beschattbarer Wintergarten mit Glasschiebetüren angebaut, der eine ausgedehnte Gartenatmosphäre schafft und entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden ermöglicht. Zusammen mit der großzügigen offenen Küche und dem Wohn- und Esszimmer bietet es ausreichend Platz für gesellige Abende im großen Freundeskreis. Hochwertige Bodenbeläge wie Terracottafliesen und Eichendielen runden das Erscheinungsbild im Erdgeschoss ab. Die im ganzen Haus verlegte Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. In das Obergeschoss gelangt man über eine in Tischlerarbeit gefertigte Treppe aus Eschenholz, die geschickterweise in den Spitzboden mit ca. 40 m² Ausbaureserve verlängert werden kann. Das Obergeschoss verfügt über ein großes Elternschlafzimmer mit Bad en Suite, drei weiteren und nahezu gleichgroßen Kinderzimmern, denen ein gemeinsames Vollbad zugeordnet ist und ein weiteres als Home-Office genutztes Zimmer. Energetisch präsentiert sich diese Immobilie auf dem Stand der Technik: So wurde im Jahr 2023 eine moderne Luft-Wärmepumpe eingebaut, die mit Unterstützung durch die PV-Anlage mit 12,16 kWp für niedrigsten Energieverbrauch sorgt. Zudem bestehen die Wände aus Blähton, der in Verbindung mit

ca. 180 mm Außendämmung und den dreifach verglasten Fenstern beste Dämmwerte ermöglicht. Damit die Wärme im Haus verbleibt wurde zusätzlich eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage installiert. Der im Oktober 2023 erstellte Energieausweis stellt die Energiewerte eindrucksvoll unter Beweis. Ein Doppelcarport mit Ladestation für Elektroautos sowie zwei weitere PKW-Stellplätze sind ebenfalls Bestandteil dieser Immobilie. Zahlreiche weitere Details und Besonderheiten lassen sich am besten im Rahmen einer Besichtigung zeigen und erklären.

??????? ???????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

??? ??? ??? ????????????

Ratzeburg ist als Luftkurort anerkannt und aufgrund der Altstadtlage inmitten der Ratzeburger Seen 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 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. 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.

???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 29.69 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung
ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die
Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 25175001 - 23909 Ratzeburg

????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

Töpferstraße 20 Ratzeburg
E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com