

Ratzeburg

# Solides Haus in Sackgassenlage!

CODICE OGGETTO: 24175010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 680 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24175010
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1998
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 68 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	244.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.08.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg

# Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24175010 - 23909 Ratzeburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)