

Ratzeburg

# Ratzeburg: Schönes Haus im Bestzustand zu vermieten!

**CODICE OGGETTO: 24175016**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.690 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154,39 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.320 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg**

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

**CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24175016
Superficie netta	ca. 154,39 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	1.690 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

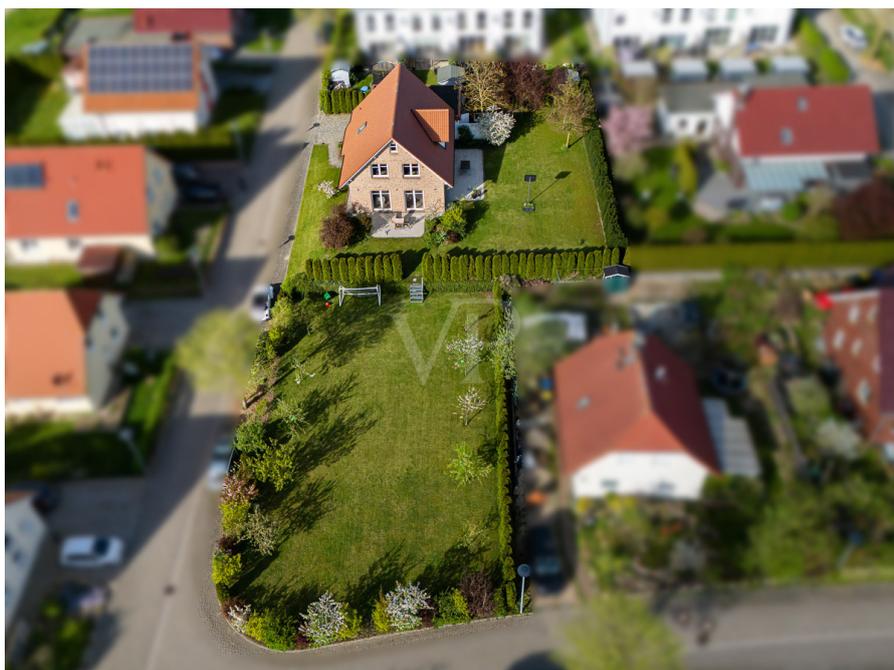
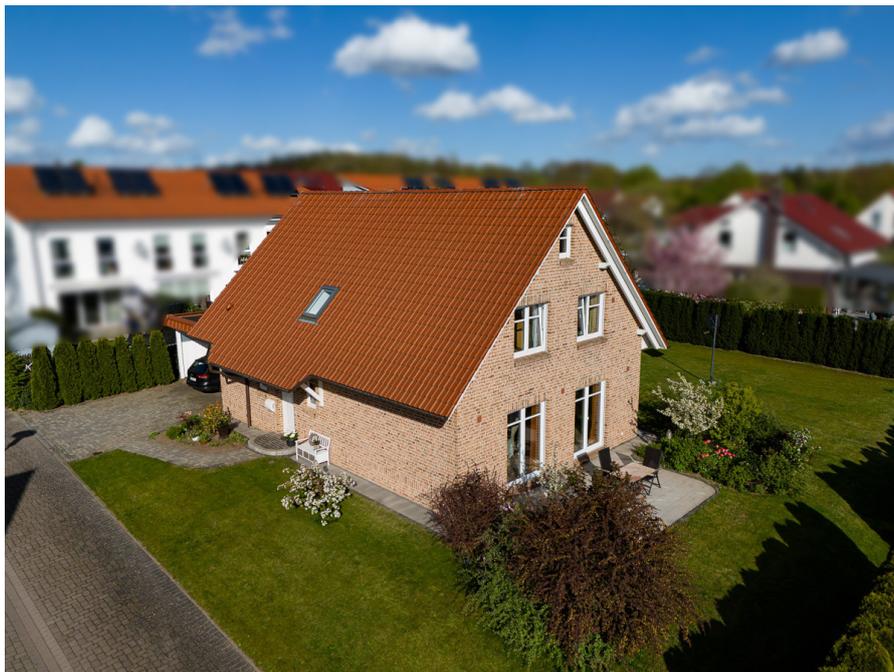
CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo finale di energia	28.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



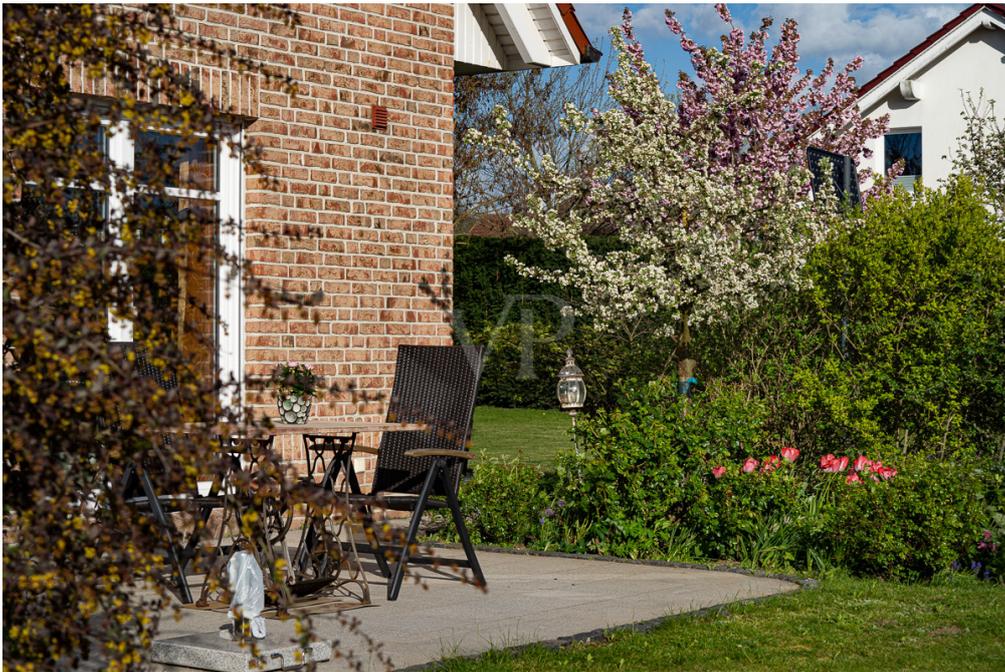
CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



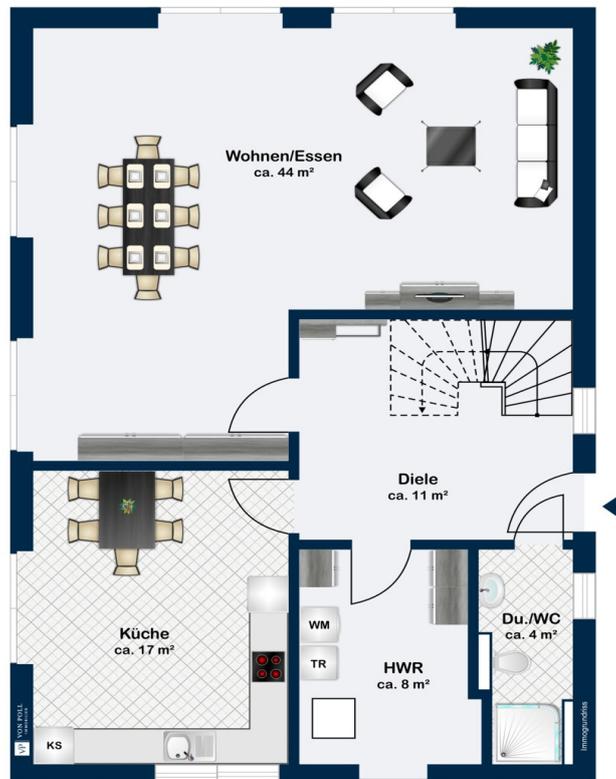
CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

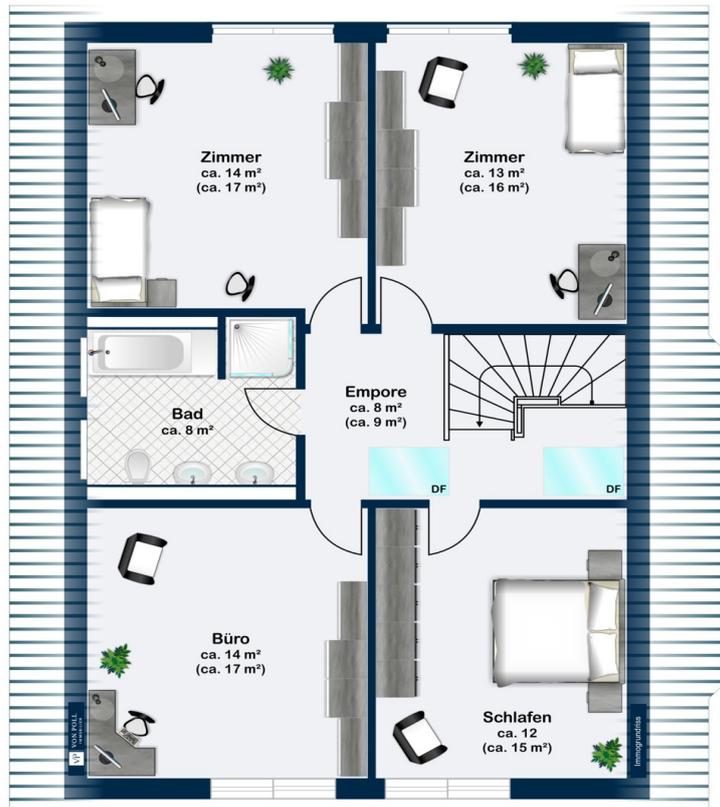
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg

# Planimetrie





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: 24175016 - 23909 Ratzeburg**

## Una prima impressione

Die zur Vermietung angebotene Immobilie wurde im Jahr 2012 von einem namenhaften Bauunternehmen als massives Niedrigenergiehaus mit Verblendsteinen in höchster Qualität errichtet. Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre. Es befindet sich in einem sehr gepflegtem Zustand und ist dank seiner fünf Zimmer auch für eine große Familie geeignet und bietet mit seinen rund 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz. Im großzügig geplanten Erdgeschoss mit Fliesenbelag sind neben dem großen und hellen Wohn- und Esszimmer mit ca. 44 m<sup>2</sup> noch die Wohnküche mit ca. 17 m<sup>2</sup>, die Diele mit ca. 11 m<sup>2</sup> und ein Duschbad mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> Größe untergebracht. Sehr praktisch ist auch der ca. 8,5 m<sup>2</sup> große HWR, der über einen separaten Außenzugang zum Doppelcarport verfügt. Die vier Schlafräume und die Empore im Obergeschoss sind mit hochwertigem Vinylfußboden ausgelegt und haben eine Größe von ca. 12 m<sup>2</sup>, ca. 13 m<sup>2</sup> und zweimal ca. 14 m<sup>2</sup> bzw. von ca. 8 m<sup>2</sup>. Das ca. 8,3 m<sup>2</sup> große und helle Vollbad verfügt über Badewanne sowie Dusche und hat dank seiner Gaube volle Stehhöhe. Weiterer Stauraum befindet sich auf dem Spitzboden. Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung erwärmt. Aufgrund der excellenten Dämmung von Dach, Fassade sowie der Erdwärmepumpe mit kontrolliertem Be- und Entlüftungssystem werden niedrige Energieverbrauchswerte erreicht. Auch die dreifach verglasten Energiesparfenster, die überwiegend mit el. Rolläden versehen sind, tragen dazu bei. Die zwei mit Natursteinplatten belegten Terrassen haben eine Süd-Ost (ca. 32 m<sup>2</sup>) und Süd-West Ausrichtung (ca. 17 m<sup>2</sup>) und können somit sowohl als Frühstücks- als auch als Feierabendterrasse genutzt werden. Zahlreiche Zier- und Nutzbäume und liebevoll angelegte Rabatten lassen den Garten somit als weiteres sommerliches "Zimmer" nutzen. Die Bewässerung des Gartens ist über Außenwasserhähne und Regenwassersammelbehälter gesichert und im Herbst kann dann das Obst geerntet werden. Ergänzt wurde das Gebäude noch durch eine großzügige Carportanlage, die neben Platz für zwei PKW's auch Abstellfläche für Fahrräder und Gartengeräte bietet. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt ca. 1.320 m<sup>2</sup>, sodass die ganze Familie sich nach Bedarf entspannen oder auch austoben kann. Interessant ist auch die nahe gelegene Badestelle, die in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Die in 200 m Entfernung gelegene Bushaltestelle bietet eine Schnellbusanbindung nach Mölln und Hamburg. Auch der Ratzeburger Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Somit ist diese Immobilie auch für Pendler sehr gut geeignet.

**CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg**

## Tutto sulla posizione

Ratzeburg ist als Luftkurort anerkannt und aufgrund der Altstadtlage inmitten des Ratzeburger Sees 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 wäre neben dem Sitz der Kreisverwaltung, der Bundespolizeiabteilung, sämtlicher Schulformen, einer guten Ärzteversorgung nebst DRK-Krankenhaus auch die zahlreichen Vereine. Dieser 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 dem 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 Wanderfeunde. Die Ostsee ist als Tagesausflug ebenfalls ein gern besuchter und schnell erreichbarer Anziehungspunkt und bietet mit seinen Ortschaften wie Timmendorfer Strand, Travemünde oder auch Scharbeutz Erholung und Entspannung.

**CODICE OGGETTO: 24175016 - 23909 Ratzeburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 28.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**CODICE OGGETTO: 24175016 - 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)