

Ratzeburg

## Ratzeburg: Kleines und barrierearmes Einfamilienhaus im Neubauzustand

*CODICE OGGETTO: 25175009*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 333 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg**

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

CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25175009                |
| Superficie netta    | ca. 77,5 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 3.5                     |
| Camere da letto     | 2.5                     |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 2014                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 1 x Altro   |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 339.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                             |
| Compenso di mediazione | Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                        |
| Superficie lorda       | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                          |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune                                               |

CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.04.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 65.60 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                                |

CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175009 - 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: 25175009 - 23909 Ratzeburg**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Niedrigenergiebauweise aus dem Jahr 2014 bietet Ihnen auf einer Gesamtfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> ein angenehmes Zuhause auf einem ca. 333 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Dank der aufwändigen Dämmung, der dreifach verglasten Fenster mit el. Rolläden und der Solarthermie wurden nicht nur die Energieklasse „B“ sondern auch ein sehr guter Schallschutz erreicht. Die Immobilie besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und die zeitgemäße Ausstattung, die auf die Bedürfnisse älterer und jüngerer Paare oder auch alleinstehender Personen zugeschnitten ist.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der Sie direkt in das Herzstück des Hauses führt: den Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Dieser Raum bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie und Freunden. Die Küche ist funktional ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte, um den täglichen Anforderungen gerecht zu werden.

Das Haus hat insgesamt dreieinhalb Zimmer, die individuell genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als zweites Schlaf- oder Gästezimmer und das halbe Zimmer erfüllt die Anforderungen an das in der heutigen Zeit oft schmerzlich vermisste Homeoffice.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Zusätzlich gibt es im Eingangsbereich einen praktischen Abstell- und Technikraum, der weiteren Stauraum bietet.

Der Gartenbereich bedarf einer individuellen Neugestaltung und fängt durch seine Süd-West-Ausrichtung die Sonnenstrahlen ein. Das Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als Spiel- und Freizeitfläche, als Garten zur Entspannung oder für gärtnerische Aktivitäten – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Die Lage des Hauses ist optimal: In einem Wohngebiet gelegen, profitieren Sie von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der nur ca. 100 m entfernt liegt und Sie direkt nach Hamburg Wandsbek führt. Auch die umliegenden Städte und Gemeinden sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und

Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden und tragen zur Attraktivität dieser Wohnlage bei.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem normalen Standard und bietet alles, was für ein komfortables Wohnen notwendig ist. Die Fußböden sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und sämtliche Räume verfügen über eine ansprechende Beleuchtung und Elektroinstallation.

Dieses Einfamilienhaus ist die ideale Wahl für Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause mit einem angenehmen Umfeld suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie bei einer Besichtigung genauer kennenzulernen und sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Angebots zu machen.

**CODICE OGGETTO: 25175009 - 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 Ortschaften wie Timmendorfer Strand, Travemünde oder auch Scharbeutz Erholung und Entspannung.

**CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODICE OGGETTO: 25175009 - 23909 Ratzeburg**

## Partner di contatto

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

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg

**Tel.:** +49 4541 - 85 92 48 0

**E-Mail:** ratzeburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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