

Schmilau

# Großzügige und helle Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 25175014



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

KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25175014    |
| Wohnfläche   | ca. 122 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Etage        | 1           |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1888        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 209.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1987                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 178.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.08.2032     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |

Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Die Immobilie



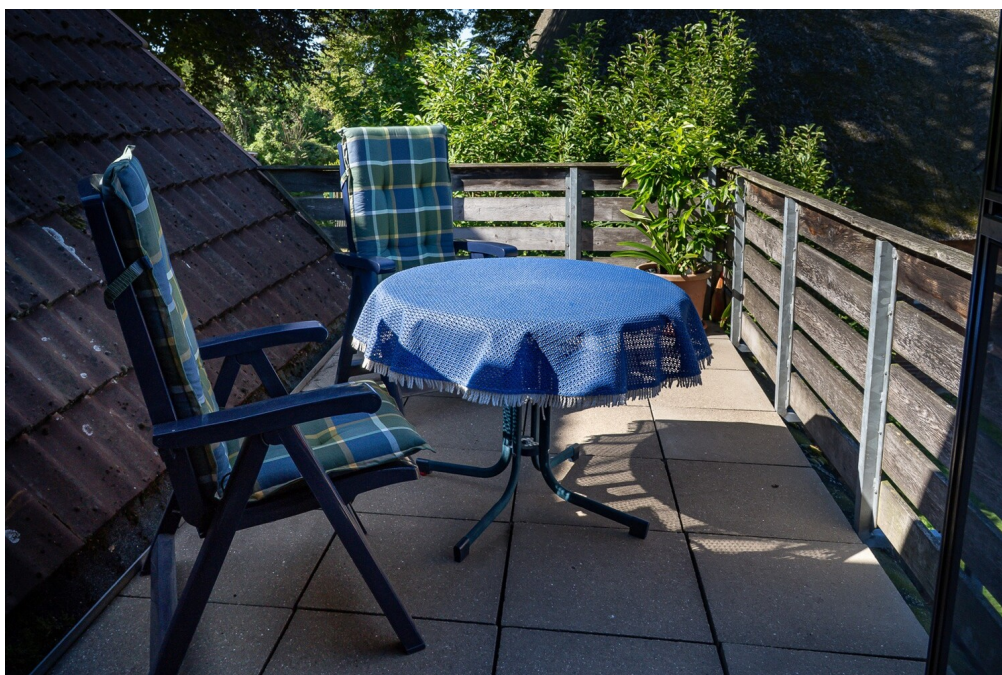
Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene und geräumige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit insgesamt 4 Parteien. Die Wohnungen verteilen sich auf das Haupthaus und einen Anbau.

Das Objekt wurde 1888 in massiver Bauweise errichtet und zuletzt 1987 aufwendig umgebaut und saniert. Die Wohnung umfasst das gesamte Dachgeschoss sowie den teilweise ausgebauten Spitzboden.

Die Wohneinheit verfügt über drei schön geschnittene Schlafzimmer und einen hellen Wohnbereich mit großer Fensterfront. Eines der Schlafzimmer ist mit einer Raumpartreppe versehen, so dass im Spitzboden zusätzlicher Wohnraum entstanden ist. Das ideale Jugendzimmer!

Von der Küche mit Essegelegenheit aus, gelangt man auf die ca. 9 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick auf das Grundstück und die dahinterliegenden Grünflächen.

Das Badezimmer mit Tageslicht verfügt neben einer Dusche auch über eine Badewanne sowie ein Doppelwaschbecken, WC und Handtuchheizkörper.

Zudem verfügt die Wohnung noch über einen kleinen Abstellraum und über einen sehr großen Abstellraum im Spitzboden des Hauses.

Sämtliche Fenster sind isolierverglast und mit passgenauen Plissees versehen.

Zu der Wohnung gehören ein knapp 10 m<sup>2</sup> großer Kellerersatzraum sowie ein Carport-Stellplatz direkt hinter dem Haus.

Gerne stellen wir Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Ausstattung und Details

- Dach-Terrasse
- Carport-Stellplatz
- Kellerersatzraum
- Abstellkammer
- Ausbaureserve
- Spitzboden

Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Alles zum Standort

Schmilau ist eine kleine Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstadt Ratzeburg.

Knapp eine Autostunde von der Hamburger Innenstadt und ca. 35 Minuten von der Lübecker Innenstadt entfernt.

Aktuell zählt die Gemeinde rund 550 Einwohner.

Die ruhige Lage und die Nähe zur Lauenburgischen Seenplatte, sorgen dafür, dass sich die Gemeinde einer großen Beliebtheit erfreut, insbesondere bei denen, die Wert auf Ihre Privatsphäre und den Erholungsfaktor legen.

Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 178.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25175014 - 23911 Schmilau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg

Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0

E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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