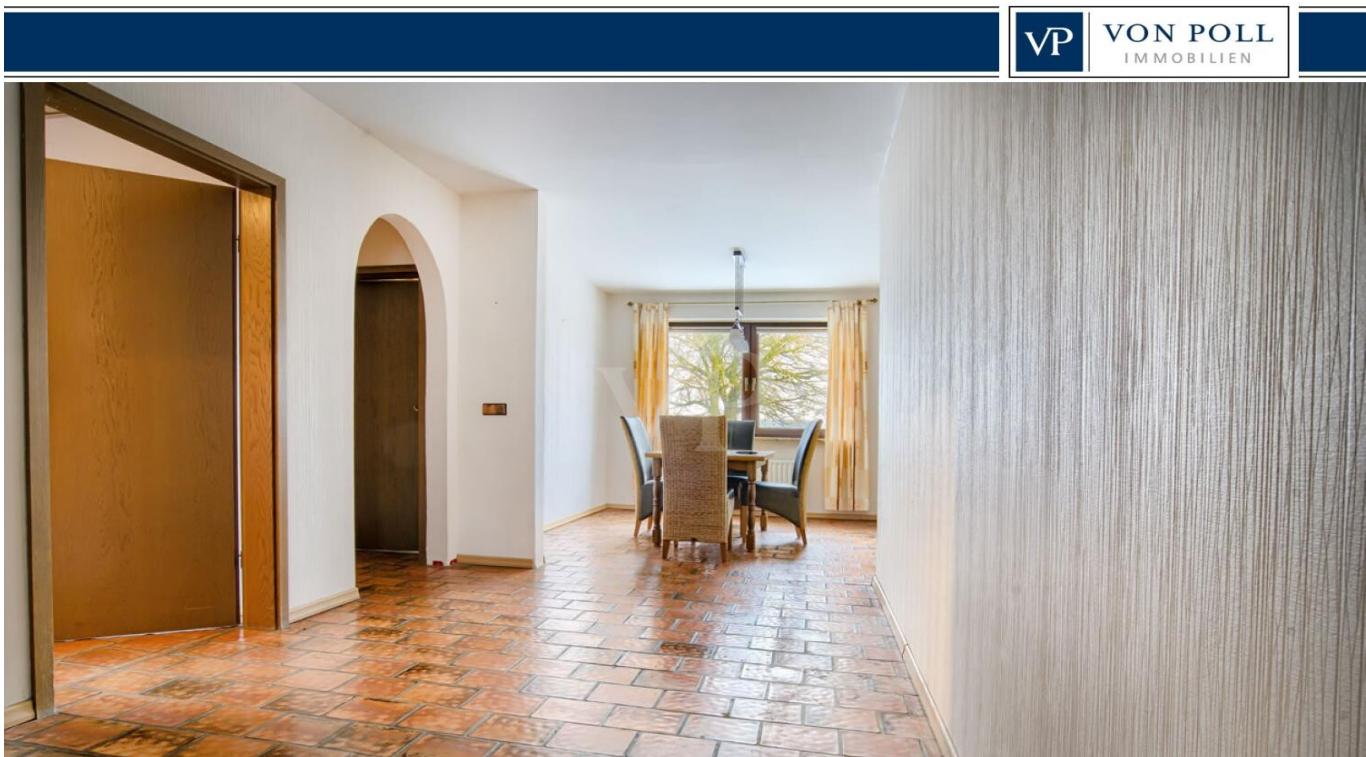


**Einhäus**

# Einhäus: Viel Platz für die große Familie!

*Objektnummer: 26175004*



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 841 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

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

Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

## Auf einen Blick

Objektnummer	26175004	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1980		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	243.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und massiv gebaute Einfamilienhaus mit Vollkeller aus dem Jahr 1980 befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern und bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 841 m<sup>2</sup> in Feldrandlage viel Raum zur individuellen Entfaltung und Gestaltung.  
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Schulen und Kindergärten sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf und Freizeitangebote sind bequem in Ratzeburg erreichbar.

Insgesamt verfügt die mit einem Satteldach versehene Immobilie über sechs Zimmer, zwei Bäder sowie Gäste-WC, Küche mit Gartenzugang und einen Vollkeller, der teilweise wohnlich genutzt werden kann.

Aufgrund des klugen Grundrisses kann das Erdgeschoss mit geringem Aufwand auch barrierefrei umgebaut werden!

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Vorflur mit Gäste-WC und dem Treppenhaus zum Dachgeschoss.

Herzstück des Hauses ist zweifellos die geräumige Diele, von der aus Küche, Badezimmer, Wohnzimmer mit Innenkamin, Schlafzimmer und der Kellerabgang abgehen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer - eines davon mit eigener Loggia -, ein moderates Duschbad und ein großer Flur, in dem auch Platz für eine kleine Küchenzeile ist.

Zusätzlicher Platz befindet sich noch im ca. 96 m<sup>2</sup> großen Keller mit ca. 2,20 m Deckenhöhe. Dieser verfügt neben einem Hauswirtschaftsraum, zwei Lagerräumen und einem Heizungsraum noch über zwei weitere große und beheizbare Räume, die als Partykeller und Hobbyraum Verwendung finden.

Eine erforderliche Modernisierung bietet vielfältige Chancen, die Immobilie nach aktuellen Standards zu gestalten und energetisch zu optimieren.

Beheizt wird die Immobilie derzeit noch durch eine zentrale Ölheizung mit Erdtank.

Ein großzügiger Carport rundet das Angebot ab und sorgt für komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum.

Für die Gartenbewässerung ist ein eigener Brunnen vorhanden.

Die Immobilie ist an die Kanalisation angeschlossen und ein Glasfaseranschluss ist vorbereitet.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die den Charme eines Hauses aus 80er Jahren zu schätzen wissen und mit Eigenleistung die Chance nutzen, ein ganz eigenes Zuhause zu schaffen.

Gerne stehen wir für weitere Auskünfte zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer



VON POLL  
REAL ESTATE

Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von dem Potenzial dieser Immobilie!

**Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus**

## Alles zum Standort

Einhause ist eine in unmittelbarer Nähe zu Ratzeburg gelegene Gemeinde mit rund 450 Einwohnern. Durch die nahe gelegenen Bundesstraßen B207 und B208 hat Einhaus hervorragende Verkehrsanbindung nach Ratzeburg ca. (3 km), Mölln (ca. 13 km), Bad Oldesloe (ca. 30 km) und Lübeck (ca. 20 km) und somit auch an die Autobahnen A1 und A24.

Der Bahnhof Ratzeburg ist nur rund 3 km entfernt. Eine Badestelle am Westufer des Ratzeburger Sees ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Verwaltet wird die Gemeinde über das in Ratzeburg gelegene "Amt Lauenburgische Seen".

**Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 26175004 - 23911 Einhaus**

## **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)