

Ratzeburg

# Maisonettewohnung mit Fahrstuhl und unverbaubarem Seeblick!

Objektnummer: 26175003



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg**

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

Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26175003
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>95.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>03.04.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1977</b>

Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg

# Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie

**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



**Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Eigentumswohnung mit unverbaubarem Seeblick auf den KÜchensee!**

**In absoluter Premiumlage auf der Ratzeburger Insel präsentiert sich diese seltene Maisonette-Eigentumswohnung mit Blick auf den idyllischen KÜchensee und den angrenzenden Kurpark. Genießen Sie die Ruhe und das besondere Flair dieser einmaligen Lage – fußläufig zur historischen Altstadt, zu Cafés, Restaurants, dem Dom sowie den Bade- und Spaziermöglichkeiten entlang des Seeufers.**

**Die ca. 130 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Hinzu kommt noch eine ca. 22 m<sup>2</sup> große Loggia. Die Wohnung ist bequem über einen modernen Fahrstuhl erreichbar und bietet mit insgesamt vier Zimmern ausreichend Platz für Paare oder Familien mit Anspruch an Raum und Ausblick.**

**Raumaufteilung:**

**Großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender ca. 22 m<sup>2</sup> großer Loggia und Weitblick auf den KÜchensee**

**Schlafzimmer mit angenehmer Ostausrichtung**

**Zwei Kinderzimmer oder individuell nutzbare Räume (Büro/Gästezimmer)**

**Essdiele mit direktem Zugang zur Küche**

**Wannenbad (innenliegend) sowie separates Duschbad mit Tageslicht**

**Besonderheiten:**

**Unverbaubarer Panoramablick auf den KÜchensee und den Kurpark**

**Überdachter Stellplatz in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs**

**Großer, gemauerter Kellerabstellraum mit ca. 7 m<sup>2</sup> Fläche**

**Aufzug bis ins 2. OG**

**Charmanter Maisonette-Grundriss mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung**

**Ruhige und begehrte Wohnlage auf der Insel**

**Zustand:**

**Die Wohnung ist renovierungsbedürftig – bietet jedoch eine hervorragende Basis zur Verwirklichung eigener Wohnträume mit ca. 152 m<sup>2</sup> an Wohn- und Nutzfläche und unverbaubarem Seeblick.**

**Die Wohnung ist sofort verfügbar.**

**Fazit:**

**Diese Immobilie vereint eine der besten Lagen Ratzeburgs mit viel Raum zur freien Entfaltung. Ob als stilvolles Zuhause oder wertstabile Kapitalanlage – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Seltenheitswert.**

**Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg**

## **Alles zum Standort**

**Ratzeburg ist als Luftkurort anerkannt und aufgrund der Altstadtlage inmitten des Ratzeburger Sees 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 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 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.**

**Die Ostsee ist als Tagesausflug ebenfalls ein gern besuchter und schnell erreichbarer Anziehungspunkt und bietet mit ihren Ortschaften wie Timmendorfer Strand, Travemünde oder auch Scharbeutz Erholung und Entspannung.**

**Objektnummer: 26175003 - 23909 Ratzeburg**

## **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)**