

**Ratzeburg**

# **Solides Bürohaus mit 1.285 m<sup>2</sup> am Ratzeburger See, 1.307 €/m<sup>2</sup> !**

**Objektnummer: CC25224A002\_online**



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

**KAUFPREIS: 1.680.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.839 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

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

**Objektnummer: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

## Auf einen Blick

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Objektnummer | CC25224A002_online |
| Dachform     | Mansarddach        |
| Baujahr      | 1959               |
| Stellplatz   | 21 x Freiplatz     |

|                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.680.000 EUR                                            |
| Zins- und Renditehaus | Bürogebäude                                              |
| Provision             | Käuferprovision 6,25 %<br>(inkl. MwSt.) vom<br>Kaufpreis |
| Gesamtfläche          | ca. 1.595 m <sup>2</sup>                                 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                   |
| Gewerbefläche         | ca. 1285.71 m <sup>2</sup>                               |
| Vermietbare Fläche    | ca. 1285 m <sup>2</sup>                                  |

Objektnummer: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                                                                   |                             |      |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                               | Baujahr laut Energieausweis | 1977 |
| Energieausweis gültig bis  | 15.11.2034                                                        |                             |      |
| Energieinformation         | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |                             |      |

**Objektnummer: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein solide Bürohaus in Ratzeburg.

Ursprünglich wurde die Immobilie ca. 1937 gebaut und 1959 sowie 1977/1984 um weitere Gebäudekörper ergänzt. Ab den 1960er Jahren nutzte eine Krankenversicherung sämtliche Büroräume. Später gab es eine kleinteilige Vermietung mit insgesamt jetzt 16 Mietflächen. Die Mieteinheiten variieren mittlerweile mit Größen zwischen ca. 15 m<sup>2</sup> bis 148 m<sup>2</sup>.

Zwei Treppenhäuser sowie ein Aufzug erschliessen die einzelnen Etagen. Eine auf dem Dach installierte Funkantenne generiert zusätzliche monatliche Mieteinnahmen.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.286 m<sup>2</sup>, zuzüglich 310 m<sup>2</sup> Allgemeinflächen im EG, OG und DG.

Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2003 installierte Gaszentralheizung. Die isolierverglasten Fenster (Holz und Kunststoff) sind in unterschiedlichen Jahren eingebaut worden. Auf dem ca. 1.840 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich 21 PKW Stellplätze sowie zusätzlich sechs Besucherparkplätze.

Energiedaten:

V, Wärme 80 kWh(m<sup>2</sup>\*a), Strom 11 kWh(m<sup>2</sup>\*a), 1977, Gas

**Objektnummer: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

## **Alles zum Standort**

Ratzeburg mit seinen ca. 14.400 Einwohnern befindet sich im Kreis Herzogtum Lauenburg und zählt zur Metropolregion Hamburg. Die Immobilie liegt geografisch zwischen dem Bahnhof und der Altstadtinsel Ratzeburg. Von der leicht erhöhten Lage hat man aus den oberen Geschossen teilweise einen Blick auf den Ratzeburger See. Vor der Tür ist eine Bushaltestelle. Es gibt Versorgungseinrichtungen des täglichen Gebrauchs (Discounter, Tankstelle ect.).

Die Hansestadt Lübeck sowie Hamburg erreicht man mit dem Auto innerhalb von ca. 30 Minuten.

**Objektnummer: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christoph Wissing**

---

**Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 22 61 62 200**

**E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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