

Ratzeburg

# St. Georgsberg: Haus mit großem Grundstück und großer Ausbaureserve!

Objektnummer: 26175007



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.460 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg**

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

Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26175007	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1948	Modernisierung / Sanierung	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	224.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1948

Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg**

## Ein erster Eindruck

Diese auf dem Ratzeburger St. Georgsberg liegende Immobilie befindet sich auf einem rund 1.460 m<sup>2</sup> großen und gut eingewachsenem Grundstück.

Die aus dem Jahr 1948 stammende Immobilie wurde grundlegend und fachgerecht von hiesigen Handwerksfirmen modernisiert und verfügt aktuell über eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, die sich auf vier Zimmer verteilen.

Dank stetiger Investitionen in Dach, Fassade und Haustechnik befindet sich diese Immobilie somit in einem guten Zustand.

Im Jahr 2001 wurde zusätzlich eine sehr großzügige und freistehende Garage mit Abstellräumen und Freisitz gebaut, die Platz zum Entspannen und für Hobbys bietet. Auch der Garten wurde bei dieser Baumaßnahme neu gestaltet.

Somit ist dieses kleine Haus bestens für zwei Personen geeignet, die sich frei entfalten möchten und Freude am Garten haben.

Der Clou: Das Dachgeschoss wurde bisher noch nicht ausgebaut und bietet daher Platz für weiteren Wohnraum. Somit könnte diese Immobilie dann auch für eine kleine Familie nutzbar gemacht werden.

Zudem besteht auch die theoretische Chance, das Grundstück zu teilen und ein kleines seniorengerechtes Haus zu bauen.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu dieser Immobilie persönlich und telefonisch zu Verfügung.

**Objektnummer: 26175007 - 23909 Ratzeburg**

## Alles zum Standort

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

Besonders erwähnenswert: Seit 2021 wurde der Ratzeburger See immer wieder

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.

**Objektnummer: 26175007 - 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)