Ratzeburg

Ratzeburg: Kleines und barrierearmes Einfamilienhaus im Neubauzustand

Objektnummer: 25175009

KAUFPREIS: 329.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 77,5 m^2 • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 333 m^2

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

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

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25175009
Wohnfläche	ca. 77,5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	65.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.04.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Niedrigenergiebauweise aus dem Jahr 2014 bietet Ihnen auf einer Gesamtfläche von ca. 82 m² ein angenehmes Zuhause auf einem ca. 333 m² großen Grundstück.

Dank der aufwändigen Dämmung, der dreifach verglasten Fenster mit el. Rolläden und der Solarthermie wurden nicht nur die Energieklasse „B“ sondern auch ein sehr guter Schallschutz erreicht. Die Immobilie besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und die zeitgemäße Ausstattung, die auf die Bedürfnisse älterer und jüngerer Paare oder auch alleinstehender Personen zugeschnitten ist.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der Sie direkt in das Herzstück des Hauses führt: den Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Dieser Raum bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie und Freunden. Die Küche ist funktional ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte, um den täglichen Anforderungen gerecht zu werden.

Das Haus hat insgesamt dreieinhalb Zimmer, die individuell genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als zweites Schlaf- oder Gästezimmer und das halbe Zimmer erfüllt die Anforderungen an das in der heutigen Zeit oft schmerzlich vermisste Homeoffice.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Zusätzlich gibt es im Eingangsbereich einen praktischen Abstell- und Technikraum, der weiteren Stauraum bietet.

Der Gartenbereich bedarf einer individuellen Neugestaltung und fängt durch seine Nord-West-Ausrichtung die Sonnenstrahlen ein. Das Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als Spiel- und Freizeitfläche, als Garten zur Entspannung oder für gärtnerische Aktivitäten – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Die Lage des Hauses ist optimal: In einem Wohngebiet gelegen, profitieren Sie von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der nur ca. 100 m entfernt liegt und Sie direkt nach Hamburg Wandsbek führt. Auch die umliegenden Städte und Gemeinden sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und

Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden und tragen zur Attraktivität dieser Wohnlage bei.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem normalen Standard und bietet alles, was für ein komfortables Wohnen notwendig ist. Die Fußböden sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und sämtliche Räume verfügen über eine ansprechende Beleuchtung und Elektroinstallation.

Dieses Einfamilienhaus ist die ideale Wahl für Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause mit einem angenehmen Umfeld suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie bei einer Besichtigung genauer kennenzulernen und sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Angebots zu machen.

Objektnummer: 25175009 - 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, und der Ratzeburger See wurde in den Jahren 2022 und 2023 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: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 65.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25175009 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com