

Ratzeburg

## Ratzeburger Vorstadt: Handwerker aufgepasst!

**Objektnummer: 26175002**



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.141 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26175002 - 23909 Ratzeburg

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

**Objektnummer: 26175002 - 23909 Ratzeburg**

## Auf einen Blick

|              |                                      |                          |                                                                                                  |
|--------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | <b>26175002</b>                      | Kaufpreis                | <b>189.000 EUR</b>                                                                               |
| Wohnfläche   | <b>ca. 123 m<sup>2</sup></b>         | Haustyp                  | <b>Einfamilienhaus</b>                                                                           |
| Dachform     | <b>Walmdach</b>                      | Provision                | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| Zimmer       | <b>5</b>                             | Zustand der<br>Immobilie | <b>Sanierungsbedürftig</b>                                                                       |
| Schlafzimmer | <b>3</b>                             | Bauweise                 | <b>Fertigteile</b>                                                                               |
| Badezimmer   | <b>2</b>                             | Ausstattung              | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Sauna, Kamin,<br/>Garten/-mitbenutzung</b>                            |
| Baujahr      | <b>1973</b>                          |                          |                                                                                                  |
| Stellplatz   | <b>1 x Freiplatz, 1 x<br/>Garage</b> |                          |                                                                                                  |

Objektnummer: 26175002 - 23909 Ratzeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfssausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 279.10 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 24.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H               |
| Befeuerung                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1973            |

Objektnummer: 26175002 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175002 - 23909 Ratzeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26175002 - 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: 26175002 - 23909 Ratzeburg**

## Ein erster Eindruck

Dieser freistehende Winkelbungalow mit Walmdach aus dem Jahr 1973 befindet sich auf einem großzügigen Eckgrundstück in der Ratzeburger Vorstadt und verfügt über insgesamt fünf Zimmer.

Mit etwa 1.141 m<sup>2</sup> Garten- und rund 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bietet diese voll unterkellerte Immobilie Platz für Familien, Paare oder Alle, die Wert auf Raum, Flexibilität und individuelle Gestaltung legen.

Sie betreten die Immobilie und gelangen in eine Diele, von der aus die Küche mit Essgelegenheit, das modernisierte Gäste WC, die drei Schlafräume nebst Vollbad, sowie der Wohn- und Essbereich und die Kellertreppe abgehen.

Das großzügige Wohnzimmer bildet mit dem angrenzenden Essbereich das Zentrum des Hauses und bietet reichlich Platz für ein gemütliches Wohnen und Familienfeste.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit seinem offenen Außenkamin und den weitläufigen und gepflegten Garten mit üppiger Bepflanzung.

Freuen Sie sich schon jetzt auf großartige Gartenpartys!

Im geräumigen Vollkeller mit Außentreppe und ca. 2,25 m Deckenhöhe sind weitere Räume wie Duschbad, Sauna, Kellerbar mit offenem Kamin, Hobbyraum und Haustechnik untergebracht.

Die Ausstattung des Fertighauses in Holzrahmenbauweise entsprechen weitestgehend einer einfachen und dem Baujahr bedingten Standard. Dies gilt auch für die energetischen Werte und die verbauten Materialien.

Für Fahrzeuge stehen eine einfache Garage sowie eine weitere Stellfläche auf dem Grundstück zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit gewachsenem Umfeld und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind im Umkreis vorhanden und gewährleisten eine komfortable Alltagsgestaltung. Dieses Einfamilienhaus verbindet großzügigen Wohnraum mit einem großen Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung selbst von der Immobilie und ihren Vorzügen zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen, sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26175002 - 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 und 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 mehrfach zum beliebtesten See in Schleswig-Holstein gewählt.

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

**Objektnummer: 26175002 - 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)