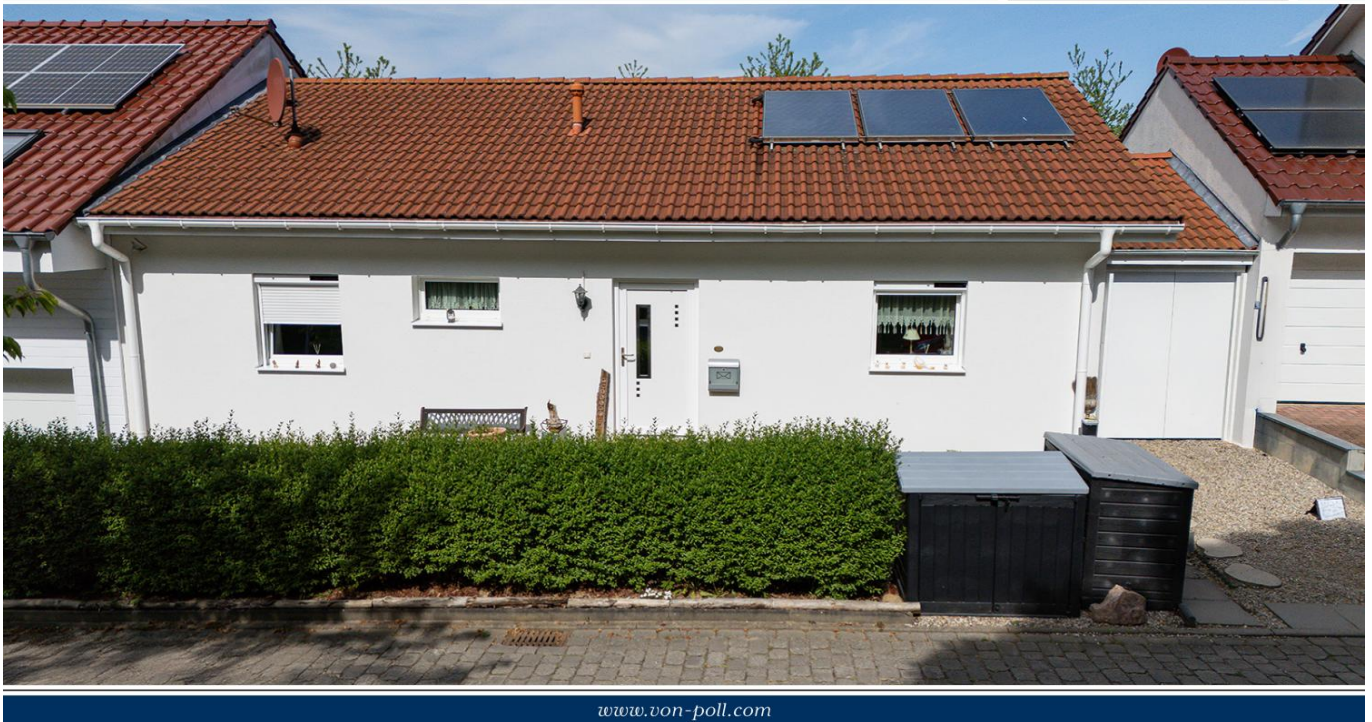


Ratzeburg

Ratzeburg: Small, barrier-free detached house in new construction condition

Property ID: 25175009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77,5 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 333 m²

Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

At a glance

Property ID	25175009
Living Space	ca. 77,5 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3.5
Bedrooms	2.5
Bathrooms	1
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Garage, 1 x Other

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 4 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	65.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.04.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

The property



Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

The property



Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

The property



Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

The property



Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

The property



Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

The property



Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

A first impression

This well-maintained, low-energy detached house, built in 2014, offers a comfortable home on approximately 82 m² of living space on a roughly 333 m² plot. Thanks to extensive insulation, triple-glazed windows with electric shutters, and solar thermal panels, the house achieves not only energy efficiency class "B" but also excellent sound insulation. The property impresses with its well-designed layout and contemporary features, tailored to the needs of older and younger couples or single individuals. Upon entering the house, you are greeted by a welcoming entrance hall that leads directly into the heart of the home: the open-plan living and dining area with a fully equipped kitchen. This space provides ample room for cozy evenings with family and friends. The kitchen is functionally equipped with all the necessary appliances to meet everyday needs. The house has a total of three and a half rooms that can be used in a variety of ways. The master bedroom is generously sized and offers plenty of space for a double bed and a large wardrobe. The second room is ideal as a second bedroom or guest room, and the smaller room fulfills the requirements of a home office, so often sorely missed these days. The bathroom is modern and equipped with a shower, sink, and toilet. Additionally, there is a practical storage and utility room in the entrance area, providing further storage space. The garden area, facing northwest, needs some landscaping and enjoys plenty of sunshine. The property offers numerous possibilities for individual design. Whether as a play and recreation area, a relaxing garden, or for gardening – the possibilities are endless. The house is ideally located in a residential area, offering excellent public transport connections, with the bus stop just 100 meters away, providing direct access to Hamburg Wandsbek. The surrounding towns and villages are also easily accessible. Shops for daily needs, schools, and kindergartens are all nearby, further enhancing the appeal of this location. The house is finished to a standard and offers everything necessary for comfortable living. The floors are finished with high-quality materials, and all rooms feature attractive lighting and electrical installations. This detached house is the ideal choice for couples or small families seeking a comfortable home in a pleasant environment. Take the opportunity to get to know this property better during a viewing and see for yourself the advantages this offer has to offer.

Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

All about the location

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.

Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Other information

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.

Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg

Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0

E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com