Ratzeburg

Ratzeburg: Kleines und barrierearmes Einfamilienhaus im Neubauzustand

Property ID: 25175009

PURCHASE PRICE: 339.000 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 m²
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	339.000 EUR
Commission	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 4 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25175009 - 23909 Ratzeburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	24.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	65.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
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

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 Süd-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.

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 Ratzeburg
E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com