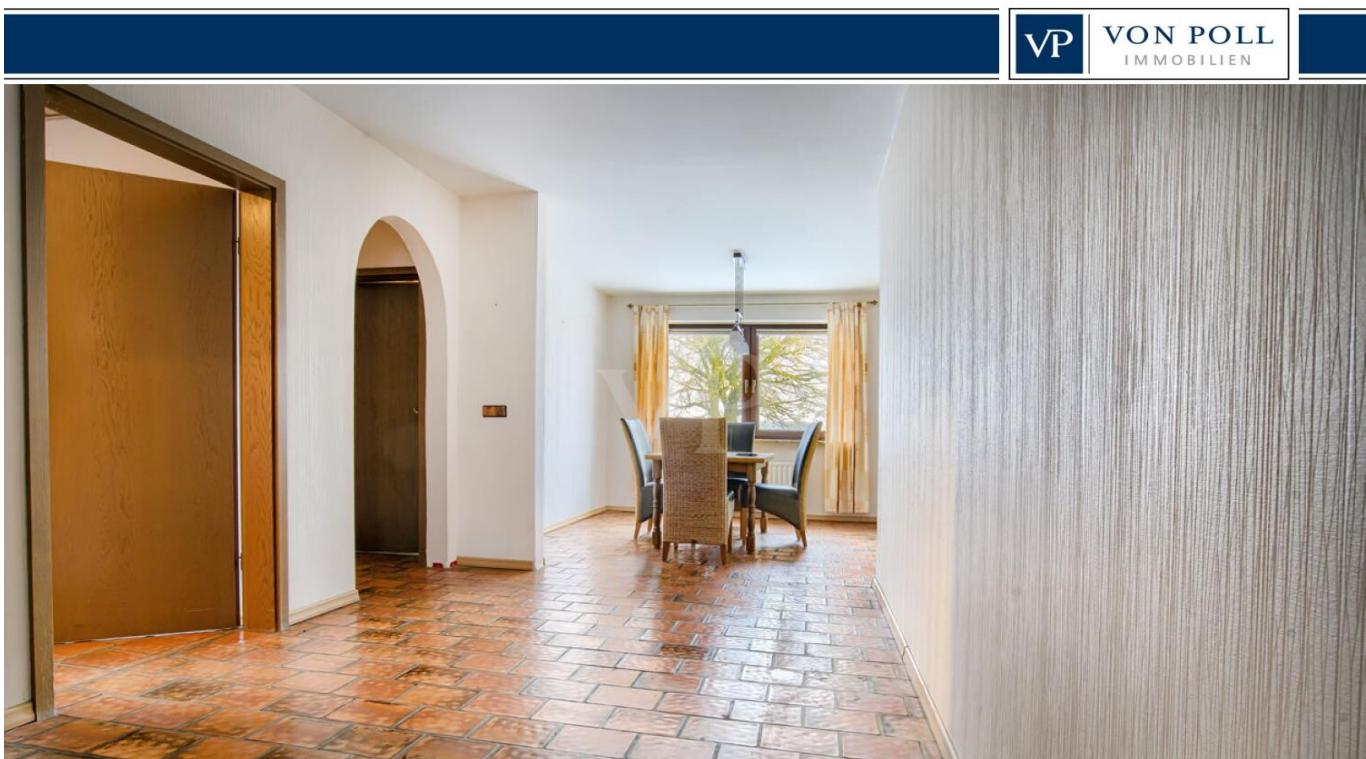


**Einhäus**

# Einhäus: Viel Platz für die große Familie!

*Property ID: 26175004*



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 841 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

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

Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## At a glance

Property ID	26175004	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1980		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	243.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## The property



Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## The property



Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## The property



Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## The property



Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## The property



Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## The property



Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## The property



Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus

## A first impression

Dieses großzügige und massiv gebaute Einfamilienhaus mit Vollkeller aus dem Jahr 1980 befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern und bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 841 m<sup>2</sup> in Feldrandlage viel Raum zur individuellen Entfaltung und Gestaltung.  
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Schulen und Kindergärten sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf und Freizeitangebote sind bequem in Ratzeburg erreichbar.

Insgesamt verfügt die mit einem Satteldach versehene Immobilie über sechs Zimmer, zwei Bäder sowie Gäste-WC, Küche mit Gartenzugang und einen Vollkeller, der teilweise wohnlich genutzt werden kann.

Aufgrund des klugen Grundrisses kann das Erdgeschoss mit geringem Aufwand auch barrierefrei umgebaut werden!

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Vorflur mit Gäste-WC und dem Treppenhaus zum Dachgeschoss.

Herzstück des Hauses ist zweifellos die geräumige Diele, von der aus Küche, Badezimmer, Wohnzimmer mit Innenkamin, Schlafzimmer und der Kellerabgang abgehen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer - eines davon mit eigener Loggia -, ein moderates Duschbad und ein großer Flur, in dem auch Platz für eine kleine Küchenzeile ist.

Zusätzlicher Platz befindet sich noch im ca. 96 m<sup>2</sup> großen Keller mit ca. 2,20 m Deckenhöhe. Dieser verfügt neben einem Hauswirtschaftsraum, zwei Lagerräumen und einem Heizungsraum noch über zwei weitere große und beheizbare Räume, die als Partykeller und Hobbyraum Verwendung finden.

Eine erforderliche Modernisierung bietet vielfältige Chancen, die Immobilie nach aktuellen Standards zu gestalten und energetisch zu optimieren.

Beheizt wird die Immobilie derzeit noch durch eine zentrale Ölheizung mit Erdtank.

Ein großzügiger Carport rundet das Angebot ab und sorgt für komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum.

Für die Gartenbewässerung ist ein eigener Brunnen vorhanden.

Die Immobilie ist an die Kanalisation angeschlossen und ein Glasfaseranschluss ist vorbereitet.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die den Charme eines Hauses aus 80er Jahren zu schätzen wissen und mit Eigenleistung die Chance nutzen, ein ganz eigenes Zuhause zu schaffen.

Gerne stehen wir für weitere Auskünfte zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer



VON POLL  
REAL ESTATE

Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von dem Potenzial dieser Immobilie!

**Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus**

## All about the location

Einhause ist eine in unmittelbarer Nähe zu Ratzeburg gelegene Gemeinde mit rund 450 Einwohnern. Durch die nahe gelegenen Bundesstraßen B207 und B208 hat Einhaus hervorragende Verkehrsanbindung nach Ratzeburg ca. (3 km), Mölln (ca. 13 km), Bad Oldesloe (ca. 30 km) und Lübeck (ca. 20 km) und somit auch an die Autobahnen A1 und A24.

Der Bahnhof Ratzeburg ist nur rund 3 km entfernt. Eine Badestelle am Westufer des Ratzeburger Sees ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Verwaltet wird die Gemeinde über das in Ratzeburg gelegene "Amt Lauenburgische Seen".

**Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26175004 - 23911 Einhaus**

## 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](mailto:ratzeburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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