

Ratzeburg

# Landhausvilla für gehobene Ansprüche!

Property ID: 26175006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PURCHASE PRICE: 729.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 323 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 906 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26175006 - 23909 Ratzeburg**

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

Property ID: 26175006 - 23909 Ratzeburg

## At a glance

Property ID	26175006	Purchase Price	729.000 EUR
Living Space	ca. 323 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Shell
Rooms	11	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 198 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

**Property ID: 26175006 - 23909 Ratzeburg**

# Energy Data

Energy Certificate Legally not required

Property ID: 26175006 - 23909 Ratzeburg

## The property



Property ID: 26175006 - 23909 Ratzeburg

## The property



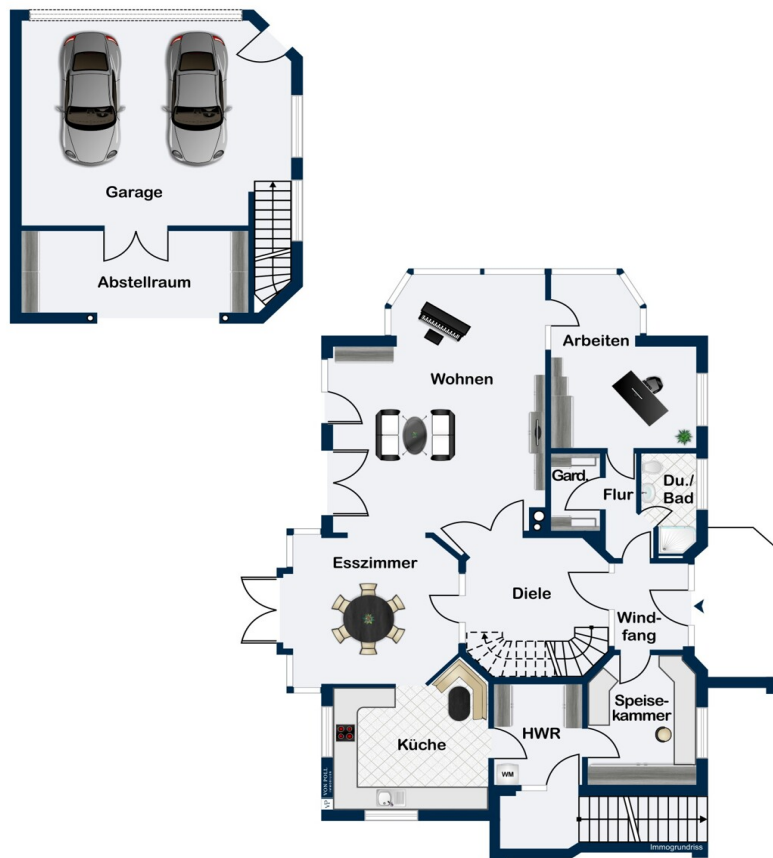
Property ID: 26175006 - 23909 Ratzeburg

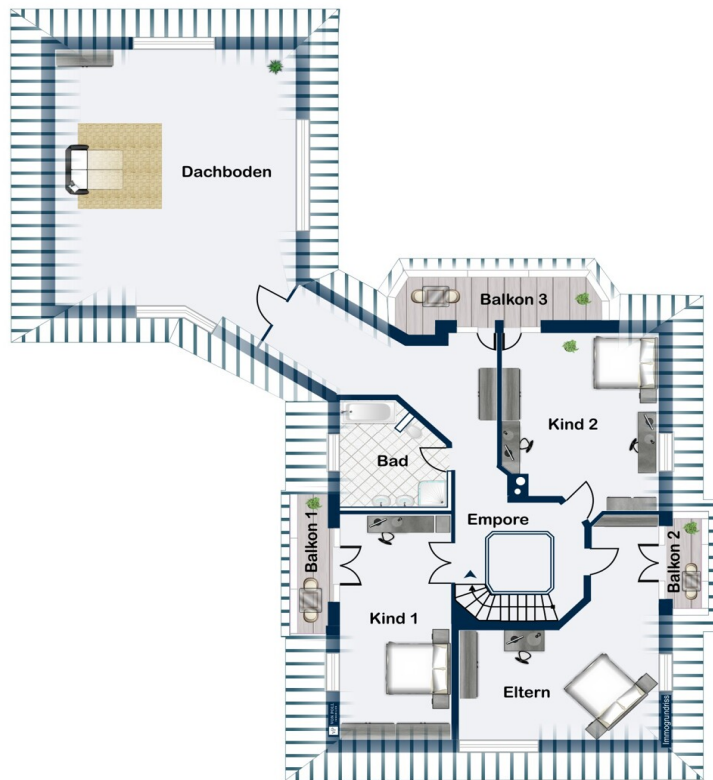
## The property

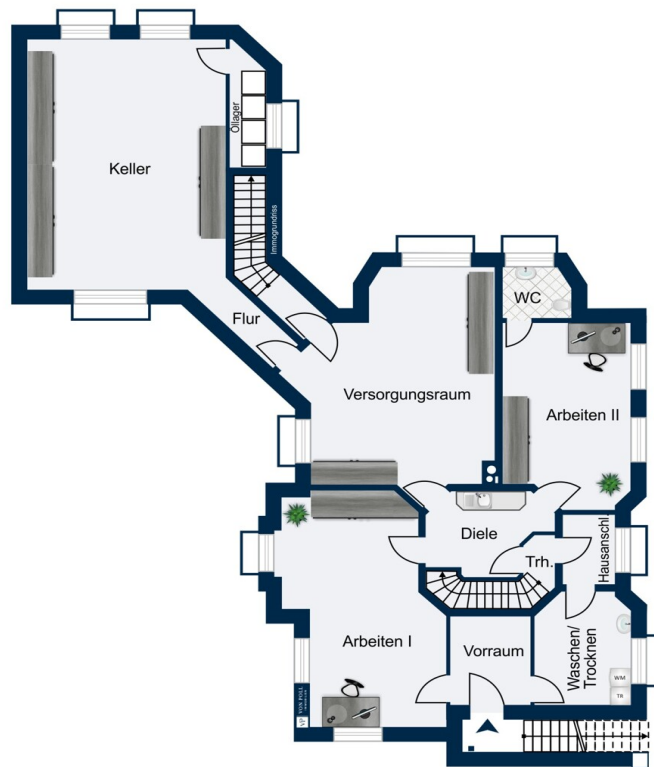


Property ID: 26175006 - 23909 Ratzeburg

## 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: 26175006 - 23909 Ratzeburg**

## A first impression

Dieses großzügige und voll unterkellerte Landhaus im Rohbauzustand bietet eine beeindruckende Wohn- und Nutzfläche von ca. 521 m<sup>2</sup> auf einem ca. 906 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept in ländlicher, zugleich aber stadtnaher Umgebung. Das freistehende Haus mit großzügiger Doppelgarage vereint ein hohes Maß an Wohnkomfort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Freiberufler mit Platzbedarf oder Menschen mit Bedarf an Hobbyräumen.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen repräsentativen Eindruck hinterlässt. Vom Flur aus erschließen sich die verschiedenen Wohnbereiche, die auf insgesamt 11 Zimmer und Räume aufgeteilt sind. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Helligkeit und die offene Gestaltung mit Kamin zum Mittelpunkt des Zusammenlebens werden wird.

Die angrenzende, offen gestaltete Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Kochkonzepte und geselliges Beisammensein. Hier sind alle Voraussetzungen für komfortables Arbeiten und Essen geschaffen. Darüber hinaus stehen zwei Hauswirtschaftsräume zur Verfügung, die sich bestens zum Verstauen und Ordnen von Vorräten und Haushaltsutensilien eignen.

Das Obergeschoss beherbergt die drei Schlafzimmer des Hauses. Durch die intelligente Raumverteilung genießen alle Bewohner ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Zimmer sind gut geschnitten und lassen sich flexibel je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Der Clou: Alle drei Zimmer haben einen eigenen Balkon! Das Vollbad bietet Komfort für die ganze Familie; Zudem gibt es ein separates Duschbad im Erdgeschoss und ein weiteres WC im

Keller.

Eine besondere Stärke dieses Anwesens ist die Anzahl der flexibel nutzbaren Räume im Keller mit Außentreppe. Diese bieten Platz für individuelle Hobbys, ein Homeoffice oder einen Fitnessbereich, sodass das Haus den unterschiedlichsten Lebenssituationen gerecht wird.

Eine Besonderheit: Der Keller darf gewerblich genutzt werden!

Die Außenbereiche wie Terrassen, Beete und Wege müssen noch angelegt werden. Dank des ca. 2.122 m<sup>2</sup> großen und direkt angrenzenden Biotops wirkt das Grundstück nochmals deutlich größer.

Mehrere Außenstellplätze sind auf dem Grundstück möglich und die Doppelgarage nebst Abstellraum bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für Autos, Motor- und Fahrräder.

Aufgrund des Rohbauzustandes kann die Ausstattung noch individuell gestaltet werden. So sind Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster mit Rollläden, eine zentrale Staubsaugeranlage, eine zukunftsweisende Heizungsanlage, eine moderne Elektroinstallation, ein Be- und Entlüftungssystem, eine Alarmanlage, aber auch ein Aufzug und Barrierefreiheit möglich.

Denkbar ist auch eine seniorengerechte Teilnutzung im Erdgeschoss.

Die Lage des Hauses vereint ruhige Wohnverhältnisse mit einer guten Anbindung an das örtliche Infrastrukturanangebot. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar und machen das Objekt zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für verschiedenste Zielgruppen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Landhaus bei einer persönlichen Besichtigung ausführlich vor. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten und der einladenden Atmosphäre überzeugen. Nehmen Sie Kontakt zu uns auf und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin.

**Property ID: 26175006 - 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 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.

**Property ID: 26175006 - 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](mailto:ratzeburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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