

Ratzeburg

## Ratzeburg: Pequeña casa unifamiliar sin barreras en estado de obra nueva.

Número de propiedad: 25175009



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

PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 333 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25175009
Superficie habitable	ca. 77,5 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2.5
Baños	1
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 1 x Otros

Precio de compra	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 4 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	24.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	65.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar de bajo consumo energético, bien mantenida y construida en 2014, ofrece un hogar confortable en aproximadamente 82 m² de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 333 m². Gracias a su amplio aislamiento, ventanas de triple acristalamiento con persianas eléctricas y paneles solares térmicos, la casa no solo alcanza la clase de eficiencia energética "B", sino que también ofrece un excelente aislamiento acústico. La propiedad impresiona por su cuidada distribución y sus características contemporáneas, adaptadas a las necesidades de parejas, jóvenes y mayores, o personas solas. Al entrar, un acogedor recibidor da la bienvenida al corazón de la casa: el salón-comedor de planta abierta con cocina totalmente equipada. Este espacio ofrece un amplio espacio para disfrutar de agradables veladas con familiares y amigos. La cocina está equipada con todos los electrodomésticos necesarios para el día a día. La casa cuenta con un total de tres habitaciones y media que se pueden utilizar de diversas maneras. El dormitorio principal es amplio y ofrece amplio espacio para una cama doble y un amplio armario. La segunda habitación es ideal como segundo dormitorio o habitación de invitados, y la habitación más pequeña cumple con los requisitos de una oficina en casa, tan poco común hoy en día. El baño es moderno y está equipado con ducha, lavabo e inodoro. Además, hay un práctico trastero y lavadero en la entrada, que ofrece más espacio de almacenamiento. La zona ajardinada, orientada al noroeste, necesita un poco de paisajismo y disfruta de abundante sol. La propiedad ofrece numerosas posibilidades de diseño individual. Ya sea como zona de juegos y recreo, un jardín relajante o para jardinería, las posibilidades son infinitas. La casa está idealmente ubicada en una zona residencial, con excelentes conexiones de transporte público, con una parada de autobús a solo 100 metros, que proporciona acceso directo a Hamburg Wandsbek. Los pueblos y ciudades de los alrededores también son fácilmente accesibles. Tiendas de artículos de primera necesidad, escuelas y guarderías están cerca, lo que realza aún más el atractivo de esta ubicación. La casa tiene acabados de alta calidad y ofrece todo lo necesario para una vida cómoda. Los suelos están acabados con materiales de alta calidad y todas las habitaciones cuentan con una atractiva iluminación e instalaciones eléctricas. Esta casa unifamiliar es la opción ideal para parejas o familias pequeñas que buscan un hogar cómodo en un entorno agradable. Aproveche la oportunidad de conocer mejor esta propiedad durante una visita y compruebe usted mismo las ventajas que ofrece esta oferta.

Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



Número de propiedad: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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