

Ratzeburg

## Villa de campagne pour les goûts raffinés !

**CODE DU BIEN: 25175015**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

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

PRIX D'ACHAT: 729.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 906 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25175015 - 23909 Ratzeburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 25175015 - 23909 Ratzeburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25175015	Prix d'achat	729.000 EUR
Surface habitable	ca. 323 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison rurale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	État de la propriété	Gros œuvre
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 198 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

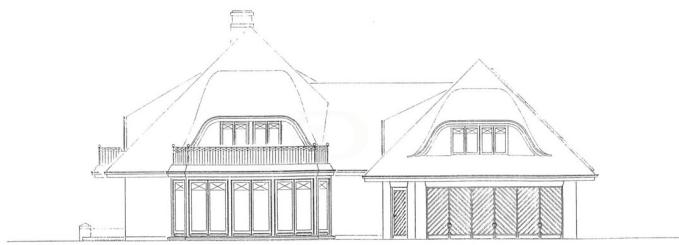
CODE DU BIEN: 25175015 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



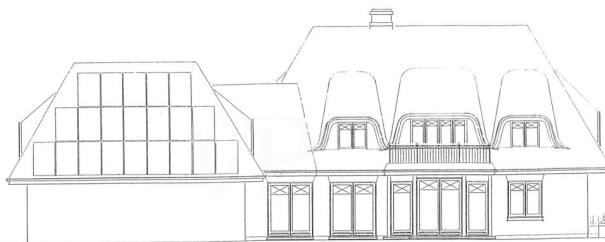
CODE DU BIEN: 25175015 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



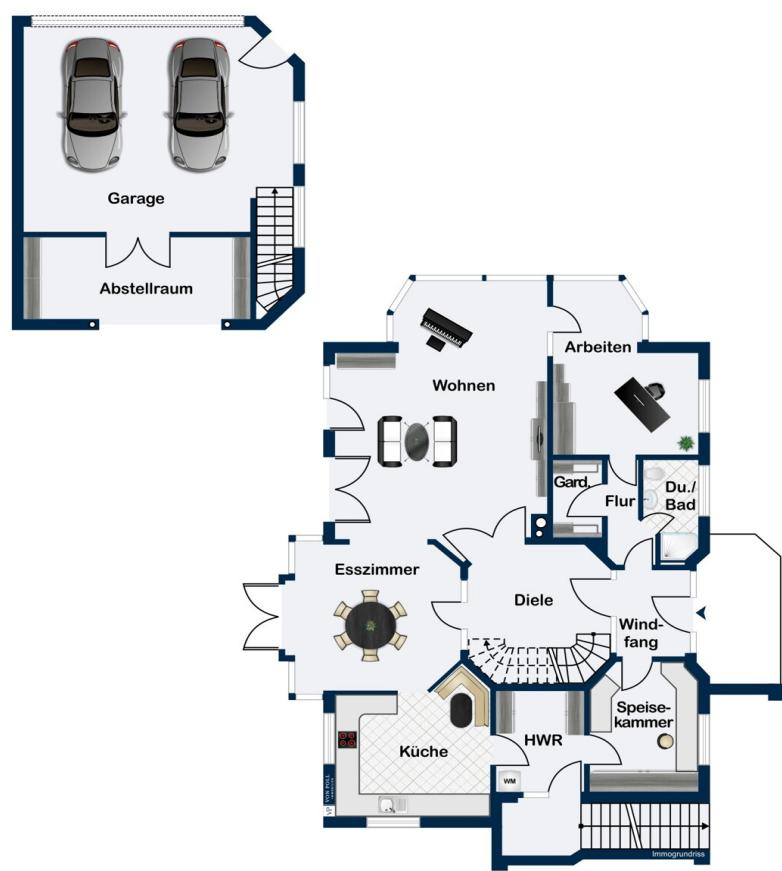
CODE DU BIEN: 25175015 - 23909 Ratzeburg

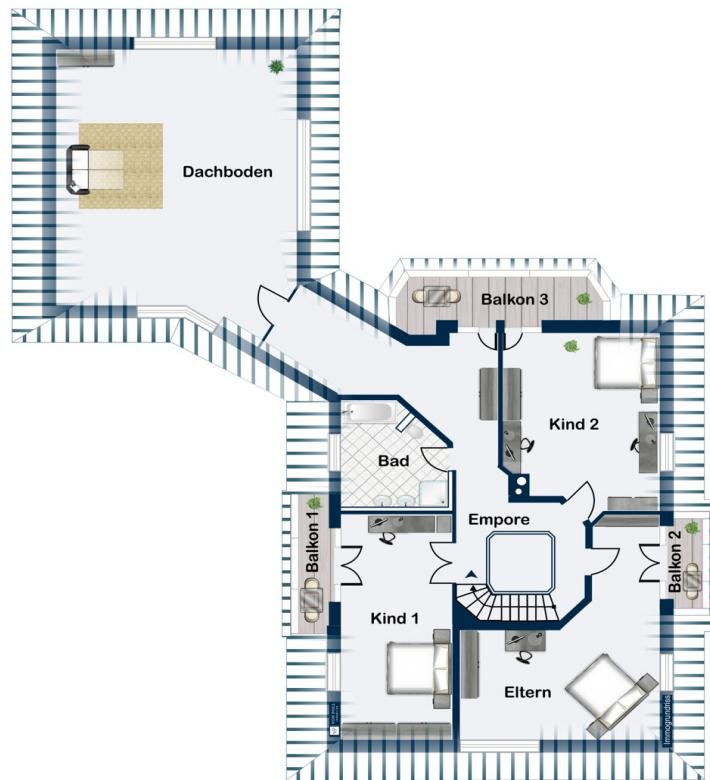
## La propriété

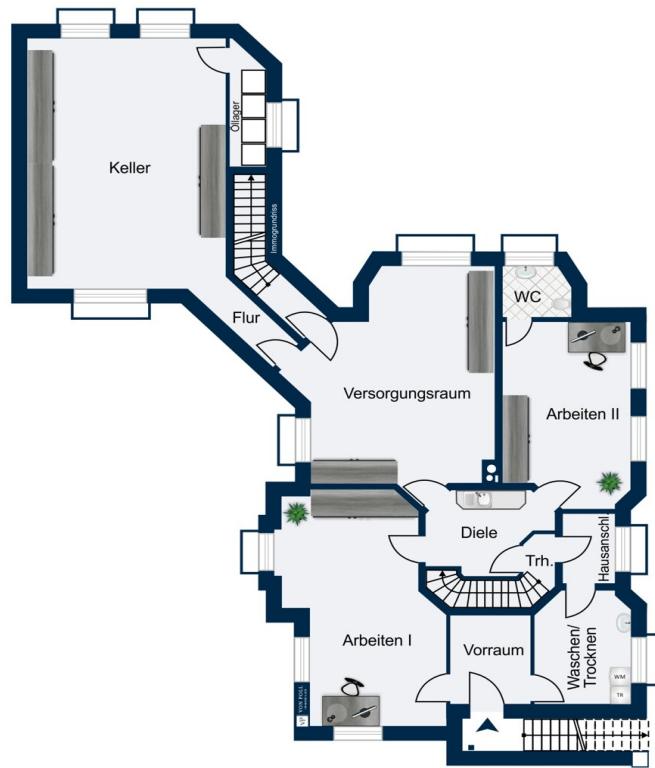


CODE DU BIEN: 25175015 - 23909 Ratzeburg

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25175015 - 23909 Ratzeburg**

## Une première impression

Cette spacieuse maison de campagne, entièrement sous-sol et actuellement en gros œuvre, offre une surface habitable impressionnante d'environ 521 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 906 m<sup>2</sup>. Son agencement bien pensé, dans un cadre champêtre tout en étant facilement accessible, en fait une maison individuelle. Dotée d'un grand garage double, elle allie un confort de vie optimal à de multiples possibilités d'aménagement – idéale pour les familles nombreuses, les indépendants en quête d'espace ou les personnes souhaitant aménager des pièces pour leurs loisirs. Dès l'entrée, un hall d'accueil chaleureux et impressionnant vous séduira. De là, vous accédez aux différentes pièces à vivre, réparties sur un total de 11 pièces. Le cœur de la maison est le vaste séjour-salle à manger qui, grâce à sa luminosité et son agencement ouvert agrémenté d'une cheminée, deviendra le centre névralgique de la vie familiale. La cuisine ouverte attenante offre un espace généreux pour laisser libre cours à sa créativité culinaire et partager des moments conviviaux. Tout y est pensé pour travailler et dîner confortablement. Deux buanderies complètent ce bien, offrant un espace idéal pour ranger et organiser les provisions et les articles ménagers. L'étage supérieur abrite les trois chambres de la maison. Grâce à une disposition intelligente, chaque occupant bénéficie d'une grande intimité. Les pièces, aux proportions harmonieuses, peuvent être aménagées en chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux, selon les besoins. Atout majeur : chacune des trois chambres possède son propre balcon ! La salle de bain complète offre le confort de toute la famille ; une salle d'eau séparée se trouve au rez-de-chaussée et des toilettes supplémentaires au sous-sol. Le sous-sol, accessible par un escalier extérieur, constitue un point fort de cette propriété. Ces pièces modulables offrent un espace idéal pour les loisirs, un bureau ou une salle de sport, rendant la maison adaptée à de nombreux modes de vie. Particularité : le sous-sol peut être exploité à des fins commerciales ! Les espaces extérieurs, tels que les terrasses, les parterres et les allées, restent à aménager. Grâce au biotope d'environ 2 122 m<sup>2</sup> attenant, la propriété paraît nettement plus vaste. Plusieurs places de stationnement extérieures sont possibles sur la propriété, et le garage double avec pièce de rangement attenante offre un vaste espace pour garer voitures, motos et vélos. La construction étant actuellement en gros œuvre, les finitions intérieures peuvent encore être personnalisées. Parmi les options figurent le chauffage au sol, les fenêtres à triple vitrage avec volets roulants, un système d'aspiration centralisée, un système de chauffage évolutif, une installation électrique moderne, un système de ventilation, un système d'alarme, ainsi qu'un ascenseur et un accès pour personnes à mobilité réduite. L'aménagement d'une partie du rez-de-chaussée pour un logement adapté aux seniors est également envisageable. L'emplacement de la maison allie un cadre de vie paisible à un accès facile aux



VON POLL  
REAL ESTATE

commodités locales. Commerces, écoles et services médicaux sont à proximité immédiate, faisant de cette propriété un lieu de vie attractif pour un large public. Nous serions ravis de vous présenter plus en détail cette exceptionnelle maison de campagne lors d'une visite privée. Laissez-vous séduire par ses nombreuses possibilités et son atmosphère chaleureuse. Contactez-nous pour convenir d'un rendez-vous.

**CODE DU BIEN: 25175015 - 23909 Ratzeburg**

## Tout sur l'emplacement

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25175015 - 23909 Ratzeburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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