

Ratzeburg

## Ratzeburg : Petite maison individuelle sans barrière, en état de construction neuve

**CODE DU BIEN: 25175009**



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

**PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 333 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg

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

**CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25175009</b>
Surface habitable	<b>ca. 77,5 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>3.5</b>
Chambres à coucher	<b>2.5</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2014</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage, 1 x Autre</b>

Prix d'achat	<b>329.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Surface de plancher	<b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2035	Consommation finale d'énergie	65.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175009 - 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: 25175009 - 23909 Ratzeburg**

## Une première impression

Cette maison individuelle basse consommation, bien entretenue et construite en 2014, offre un cadre de vie confortable d'environ 82 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain d'environ 333 m<sup>2</sup>. Grâce à une isolation performante, des fenêtres à triple vitrage avec volets roulants électriques et des panneaux solaires thermiques, la maison bénéficie d'une excellente classe énergétique B et d'une isolation phonique optimale. Son agencement bien pensé et ses prestations contemporaines séduisent et conviennent parfaitement aux couples, jeunes ou moins jeunes, ainsi qu'aux personnes seules. Dès l'entrée, un hall accueillant mène directement au cœur de la maison : un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine entièrement équipée. Cet espace convivial est idéal pour des soirées agréables en famille ou entre amis. La cuisine est fonctionnelle et équipée de tous les appareils nécessaires au quotidien. La maison compte trois chambres et demie, offrant de multiples possibilités d'aménagement. La chambre principale, spacieuse, peut accueillir un lit double et un grand dressing. La deuxième pièce est idéale comme chambre d'amis ou chambre supplémentaire, tandis que la plus petite peut parfaitement servir de bureau, un espace si précieux de nos jours. La salle de bain, moderne, est équipée d'une douche, d'un lavabo et de toilettes. Un cellier et une buanderie pratiques, situés dans l'entrée, offrent un espace de rangement supplémentaire. Le jardin, exposé nord-ouest et bénéficiant d'un ensoleillement généreux, nécessite quelques aménagements paysagers. La propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé : aire de jeux et de loisirs, jardin de détente ou espace dédié au jardinage, les possibilités sont infinies. Idéalement située dans un quartier résidentiel, la maison bénéficie d'excellentes liaisons de transports en commun, avec un arrêt de bus à seulement 100 mètres permettant un accès direct à Hambourg-Wandsbek. Les villes et villages environnants sont également facilement accessibles. Commerces de proximité, écoles et crèches se trouvent à proximité, renforçant ainsi l'attrait de ce lieu. La maison, aux finitions soignées, offre tout le confort nécessaire. Les sols sont revêtus de matériaux de haute qualité et toutes les pièces bénéficient d'un éclairage et d'installations électriques de qualité. Cette maison individuelle est idéale pour les couples ou les petites familles en quête d'un foyer confortable dans un cadre agréable. Profitez d'une visite pour découvrir ce bien et apprécier tous ses atouts.

**CODE DU BIEN: 25175009 - 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, 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.

**CODE DU BIEN: 25175009 - 23909 Ratzeburg**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25175009 - 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)