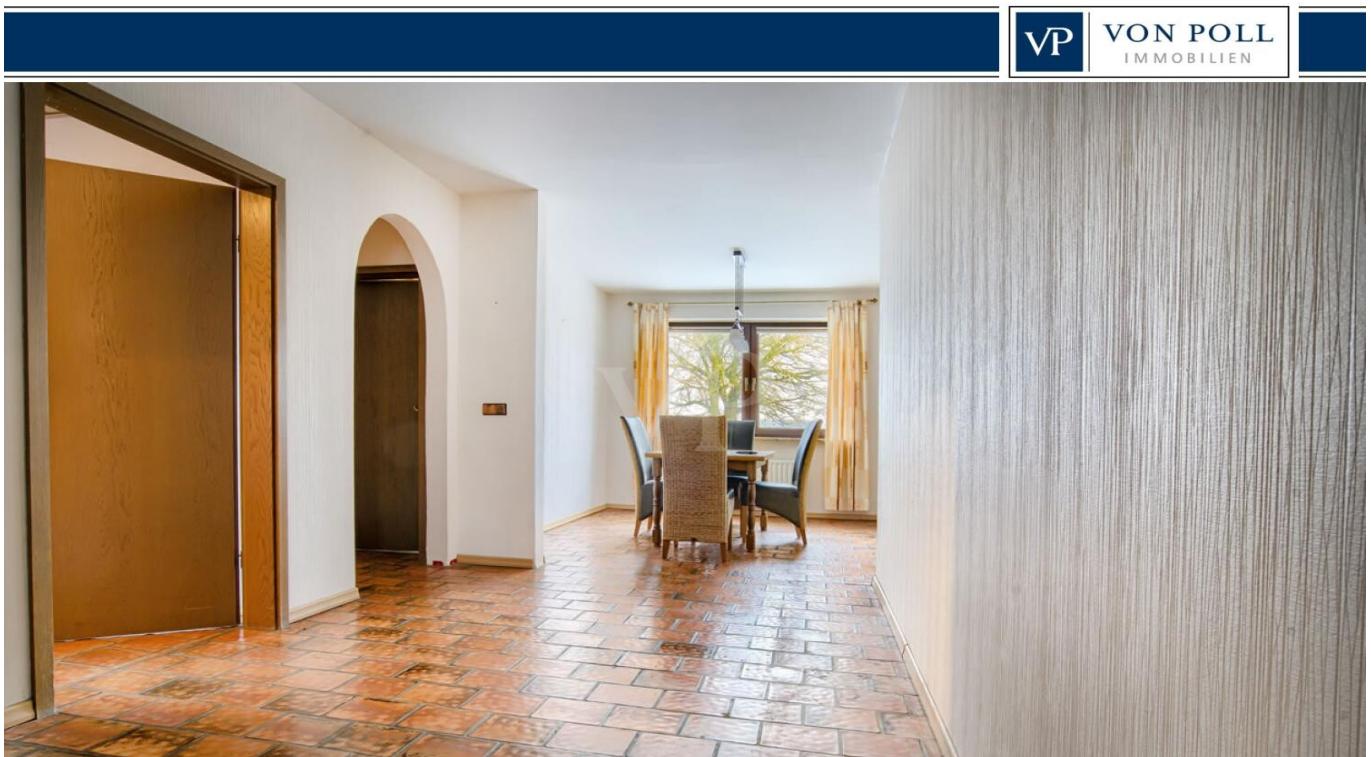


## Einhause

## Einhause: Viel Platz für die große Familie!

CODE DU BIEN: 26175004

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 841 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus

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

**CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26175004	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 96 m <sup>2</sup>
Année de construction	1980	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	243.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.11.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus**

## Une première 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!

**CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus**

## Tout sur l'emplacement

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".

**CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**CODE DU BIEN: 26175004 - 23911 Einhaus**

## 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)