

Ratzeburg

Landhausvilla für gehobene Ansprüche!

CODE DU BIEN: 26175006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 729.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 906 m²

CODE DU BIEN: 26175006 - 23909 Ratzeburg

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

CODE DU BIEN: 26175006 - 23909 Ratzeburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26175006	Prix d'achat	729.000 EUR
Surface habitable	ca. 323 m ²	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 ²
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Informations énergétiques

Certification
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 26175006 - 23909 Ratzeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26175006 - 23909 Ratzeburg

La propriété



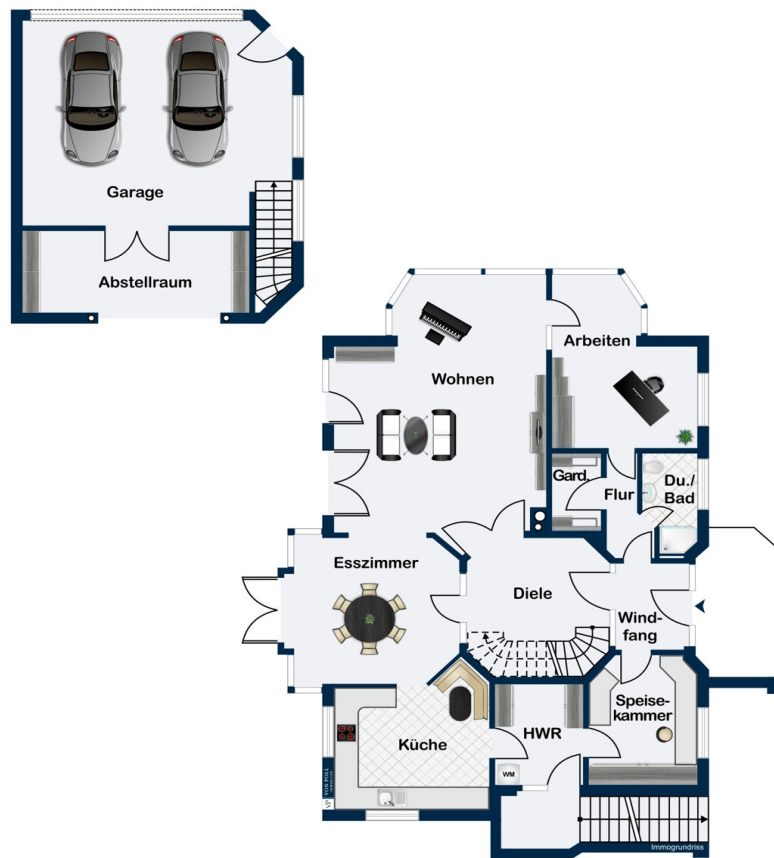
CODE DU BIEN: 26175006 - 23909 Ratzeburg

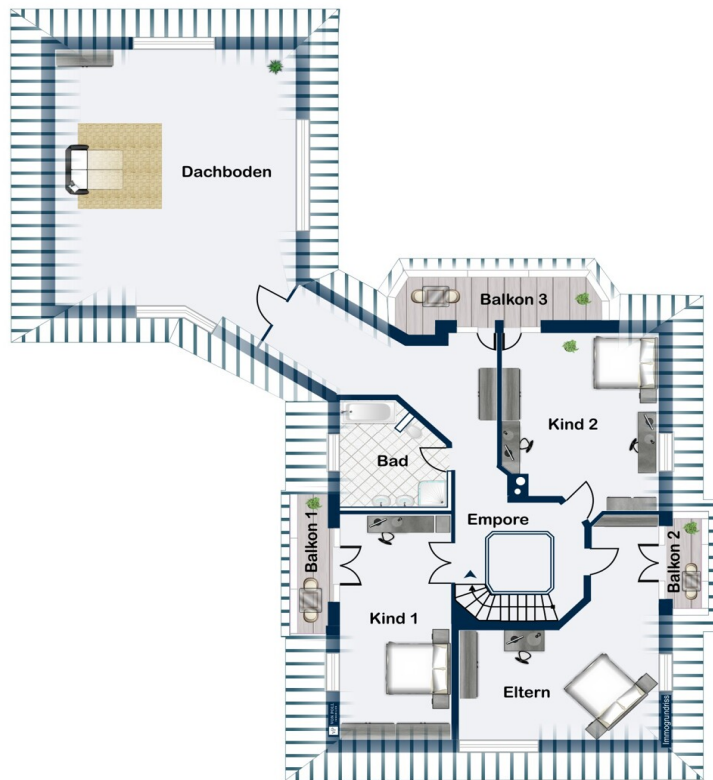
La propriété

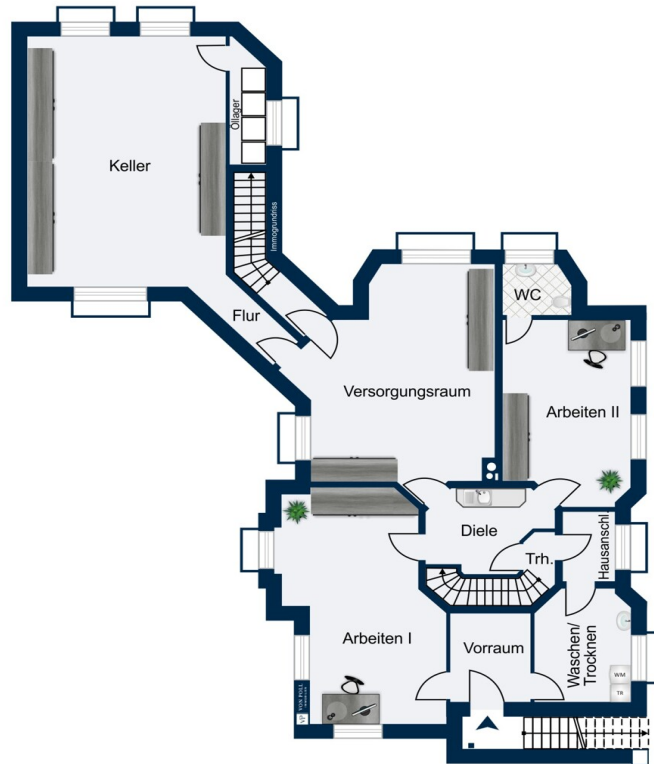


CODE DU BIEN: 26175006 - 23909 Ratzeburg

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: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Une première impression

Dieses großzügige und voll unterkellerte Landhaus im Rohbauzustand bietet eine beeindruckende Wohn- und Nutzfläche von ca. 521 m² auf einem ca. 906 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26175006 - 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.

CODE DU BIEN: 26175006 - 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

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

www.von-poll.com