

Ratzeburg

# Ratzeburg: Kleinod am See!

CODE DU BIEN: 26175017



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

**PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.278 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26175017 - 23909 Ratzeburg**

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

**CODE DU BIEN: 26175017 - 23909 Ratzeburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26175017</b>
Surface habitable	<b>ca. 205 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>7</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1975</b>
Place de stationnement	<b>2 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>850.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2025</b>
État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26175017 - 23909 Ratzeburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>188.60 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>18.12.2036</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1975</b>

CODE DU BIEN: 26175017 - 23909 Ratzeburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26175017 - 23909 Ratzeburg**

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und in einer der besten Lagen von Ratzeburg in unmittelbarer Nähe zum "Kleinen Kuchensee", der im Volksmund auch "Spucknapf" genannt wird.

Das Grundstück verzaubert dabei mit seinem einzigartig gestaltbaren Garten und seinem großen Teich mit Seezugang. Auch der Rundweg um den Kuchensee ist nur wenige Meter von der Immobilie entfernt.

Das frisch sanierte Erdgeschoss verfügt über vier Zimmer, ein Vollbad und die Küche. Das Dachgeschoss, das bisher noch nicht ausgebaut wurde, verfügt über alle Versorgungsleitungen und kann individuell gestaltet werden.

Auch der ca. 2,80 m hohe Keller ist vielseitig nutzbar und verfügt neben drei Zimmern, zwei Bädern und einer neuwertigen Küche noch über Abstell-, Hauswirtschafts- und dem Heizungsraum.

Eine gewerbliche Nutzungsmöglichkeit könnte möglich sein.

Sowohl von der neu angelegten und ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse als auch von den seeseitigen Balkonen können Sie den Blick in den Garten und auf den See genießen.

Zusätzlichen Raum gibt es noch in einem separaten und ca. 60 m<sup>2</sup> großen Gebäude, das als Werkstatt genutzt wurde und als Standort für ein stillgelegtes Wasserkraftwerk diente.

Grundrisse und Innenfotos werden in Kürze ergänzt.

Interessenten mögen sich bitte unter Angabe der kompletten Kontaktdaten melden und werden dann hinsichtlich weiterer Informationen und Besichtigungstermine unsererseits kontaktiert.

**Hinweis: Die Außenaufnahmen wurden mit Hilfe der KI bearbeitet und entsprechen noch nicht der Realität!**

**CODE DU BIEN: 26175017 - 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 15.000 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.**

**Dieser 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.**

**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: 26175017 - 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)**