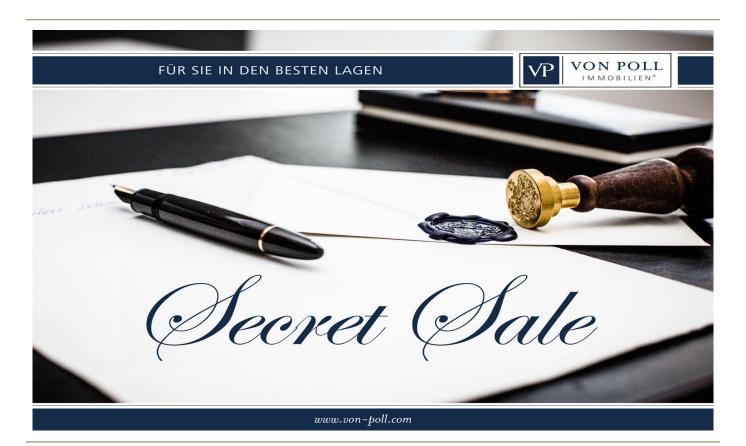


#### Ratzeburg

# Ratzeburg: Maisonettewohnung mit unverbaubarem Seeblick!

VP azonosító: 25175007



VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



# Áttekintés

VP azonosító	25175007
Hasznos lakótér	ca. 136 m²
Emelet	2
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló

379.000 EUR
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szilárd
Beépített konyha, Erkély



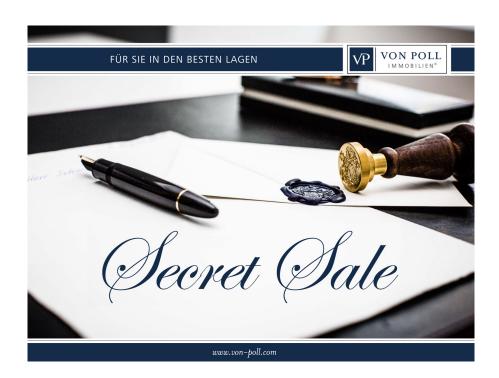
# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.04.2028
Energiaforrás	Gáz

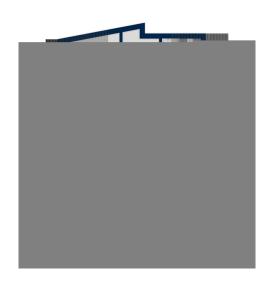
Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	95.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	С
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977



## Az ingatlan









### Az ingatlan





Exposéplan, nicht maßstäblich





### Az ingatlan







### Az elso benyomás

Maisonette-Eigentumswohnung mit unverbaubarem Seeblick auf der Ratzeburger Insel!

In absoluter Premiumlage auf der Ratzeburger Insel präsentiert sich diese seltene Maisonette-Eigentumswohnung mit Blick auf den idyllischen Küchensee und den angrenzenden Kurpark. Genießen Sie die Ruhe und das besondere Flair dieser einmaligen Lage – fußläufig zur historischen Altstadt, zu Cafés, Restaurants, dem Dom sowie den Bade- und Spaziermöglichkeiten entlang des Seeufers.

Die ca. 136 m² große Maisonettewohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie ist bequem über einen modernen Fahrstuhl erreichbar und bietet mit insgesamt vier Zimmern ausreichend Platz für Paare oder Familien mit Anspruch an Raum und Ausblick.

#### Raumaufteilung:

Großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender ca. 22 m² großer Loggia und Weitblick auf den Küchensee

Schlafzimmer mit angenehmer Ostausrichtung

Zwei Kinderzimmer oder individuell nutzbare Räume (Büro/Gästezimmer)

Essdiele mit direktem Zugang zur Küche

Wannenbad (innenliegend) sowie separates Duschbad mit Tageslicht

Besonderheiten:

Unverbaubarer Panoramablick auf den Küchensee und den Kurpark

Überdachter Stellplatz in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs

Großer, gemauerter Kellerabstellraum

Aufzug bis ins 2. OG



Charmanter Maisonette-Grundriss mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

Ruhige und begehrte Wohnlage auf der Insel

#### Zustand:

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig – bietet jedoch eine hervorragende Basis zur Verwirklichung eigener Wohnträume mit ca. 152 m² an Wohn- und Nutzfläche und unverbaubarem Seeblick.

Die Wohnung ist sofort verfügbar.

#### Fazit:

Diese Immobilie vereint eine der besten Lagen Ratzeburgs mit viel Raum zur freien Entfaltung. Ob als stilvolles Zuhause oder wertstabile Kapitalanlage – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Seltenheitswert.



### Minden a helyszínrol

Ratzeburg ist als Luftkurort anerkannt und aufgrund der Altstadtlage inmitten des Ratzeburger Sees auch eine "Inselstadt".

Mit seinen rund 14 000 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 dem Sitz der Kreisverwaltung, der Bundespolizeiabteilung, sämtlicher Schulformen, einer guten Ärzteversorgung nebst DRK-Krankenhaus auch die zahlreichen Vereine.

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 ihren Ortschaften wie Timmendorfer Strand, Travemünde oder auch Scharbeutz Erholung und Entspannung.



### További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg
Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0
E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com