

**Ratzeburg**

## **Solido edificio per uffici di 1.285 m<sup>2</sup> sul lago Ratzeburg, 1.307 €/m<sup>2</sup>!**

*Codice oggetto: CC25224A002\_online*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.680.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.839 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | CC25224A002_online     |
| Tipologia tetto     | mansarda               |
| Anno di costruzione | 1959                   |
| Garage/Posto auto   | 21 x superficie libera |

|                        |                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.680.000 EUR                                            |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 6,25 %<br>(inkl. MwSt.) vom<br>Kaufpreis |
| Superficie commerciale | ca. 1.595 m <sup>2</sup>                                 |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                |
| Superficie commerciale | ca. 1285.71 m <sup>2</sup>                               |
| Superficie affittabile | ca. 1285 m <sup>2</sup>                                  |

Codice oggetto: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg

## Dati energetici

|                                         |                                                                                                   |                                   |      |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|
| Riscaldamento                           | Gas                                                                                               | Anno di costruzione               | 1977 |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.11.2034                                                                                        | secondo il certificato energetico |      |
| Classe Energetica                       | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |                                   |      |

**Codice oggetto: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

## Una prima impressione

Un edificio per uffici ben tenuto a Ratzeburg è in vendita. Originariamente costruito intorno al 1937, l'immobile è stato ampliato con ulteriori edifici nel 1959 e di nuovo nel 1977/1984. Dagli anni '60 in poi, una compagnia di assicurazione sanitaria ha occupato tutti gli spazi per uffici. Successivamente, l'edificio è stato suddiviso in unità più piccole, che ora comprendono un totale di 16 spazi in affitto. Queste unità hanno una superficie compresa tra circa 15 m<sup>2</sup> e 148 m<sup>2</sup>. Due vani scala e un ascensore consentono l'accesso ai singoli piani. Un'antenna radio installata sul tetto genera un reddito da locazione mensile aggiuntivo. La superficie totale affittabile è di 1.286 m<sup>2</sup>, più 310 m<sup>2</sup> di spazi comuni al piano terra, al primo piano e nella mansarda. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2003. Le finestre con doppi vetri (legno e PVC) sono state installate in momenti diversi. L'immobile di circa 1.840 m<sup>2</sup> comprende 21 posti auto e altri sei posti auto per i visitatori. Dati energetici: V, calore 80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), elettricità 11 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), 1977, gas

**Codice oggetto: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

## **Tutto sulla posizione**

Ratzeburg mit seinen ca. 14.400 Einwohnern befindet sich im Kreis Herzogtum Lauenburg und zählt zur Metropolregion Hamburg. Die Immobilie liegt geografisch zwischen dem Bahnhof und der Altstadtinsel Ratzeburg. Von der leicht erhöhten Lage hat man aus den oberen Geschossen teilweise einen Blick auf den Ratzeburger See. Vor der Tür ist eine Bushaltestelle. Es gibt Versorgungseinrichtungen des täglichen Gebrauchs (Discounter, Tankstelle ect.).

Die Hansestadt Lübeck sowie Hamburg erreicht man mit dem Auto innerhalb von ca. 30 Minuten.

**Codice oggetto: CC25224A002\_online - 23909 Ratzeburg**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Christoph Wissing**

---

**Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 22 61 62 200**

**E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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