

Ratzeburg

# St. Georgsberg: Haus mit großem Grundstück und großer Ausbaureserve!

*Codice oggetto: 26175007*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.460 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg**

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

**Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26175007
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1948
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2001
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	224.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1948

Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg**

## Una prima impressione

Diese auf dem Ratzeburger St. Georgsberg liegende Immobilie befindet sich auf einem rund 1.460 m<sup>2</sup> großen und gut eingewachsenem Grundstück.

Die aus dem Jahr 1948 stammende Immobilie wurde grundlegend und fachgerecht von hiesigen Handwerksfirmen modernisiert und verfügt aktuell über eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, die sich auf vier Zimmer verteilen.

Dank stetiger Investitionen in Dach, Fassade und Haustechnik befindet sich diese Immobilie somit in einem guten Zustand.

Im Jahr 2001 wurde zusätzlich eine sehr großzügige und freistehende Garage mit Abstellräumen und Freisitz gebaut, die Platz zum Entspannen und für Hobbys bietet. Auch der Garten wurde bei dieser Baumaßnahme neu gestaltet.

Somit ist dieses kleine Haus bestens für zwei Personen geeignet, die sich frei entfalten möchten und Freude am Garten haben.

Der Clou: Das Dachgeschoss wurde bisher noch nicht ausgebaut und bietet daher Platz für weiteren Wohnraum. Somit könnte diese Immobilie dann auch für eine kleine Familie nutzbar gemacht werden.

Zudem besteht auch die theoretische Chance, das Grundstück zu teilen und ein kleines seniorengerechtes Haus zu bauen.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu dieser Immobilie persönlich und telefonisch zu Verfügung.

**Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg**

## Tutto sulla posizione

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, 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

Besonders erwähnenswert: Seit 2021 wurde der Ratzeburger See immer wieder

zum beliebtesten See in Schleswig-Holstein gewählt.

Die Ostsee ist als Tagesausflug ebenfalls ein gern besuchter und schnell erreichbarer Anziehungspunkt und bietet mit Ortschaften wie Timmendorfer Strand, Travemünde oder auch Scharbeutz Erholung und Entspannung.

**Codice oggetto: 26175007 - 23909 Ratzeburg**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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