

Ratzeburg

## Villa di campagna per gusti esigenti!

*Codice oggetto: 25175015*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 729.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 323 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 906 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25175015 - 23909 Ratzeburg

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

Codice oggetto: 25175015 - 23909 Ratzeburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25175015	Prezzo d'acquisto	729.000 EUR
Superficie netta	ca. 323 m <sup>2</sup>	Casa	Casa rurale
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Stato dell'immobile	Rustico
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 198 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

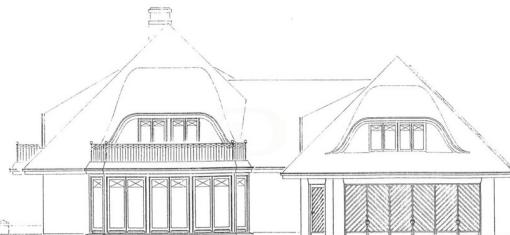
Codice oggetto: 25175015 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



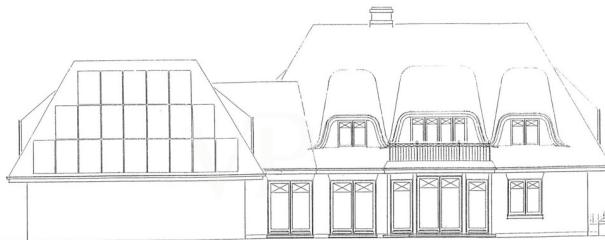
Codice oggetto: 25175015 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



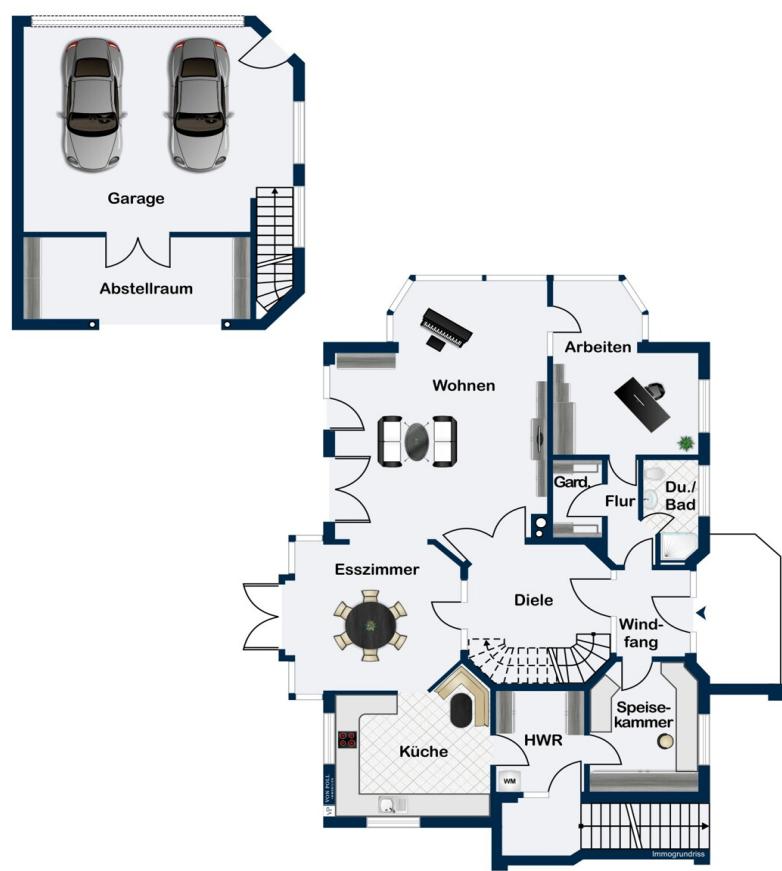
Codice oggetto: 25175015 - 23909 Ratzeburg

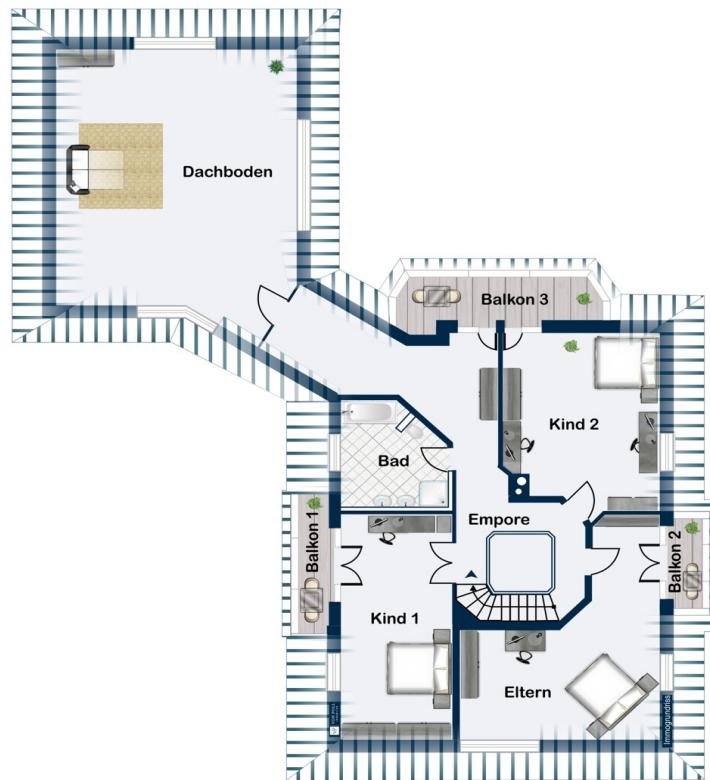
## La proprietà

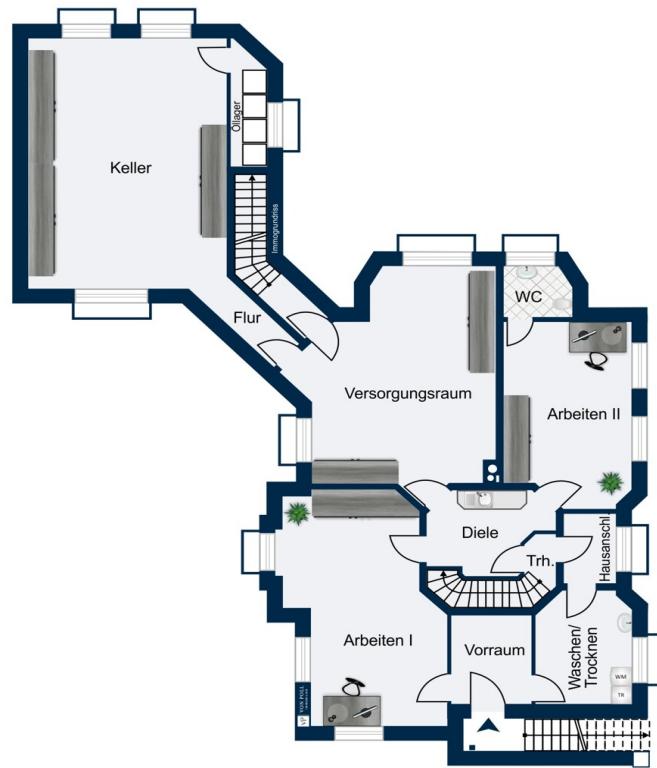


Codice oggetto: 25175015 - 23909 Ratzeburg

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25175015 - 23909 Ratzeburg**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa di campagna completamente seminterrata, attualmente in fase di costruzione grezza, offre un'imponente superficie abitabile e utilizzabile di circa 521 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 906 m<sup>2</sup> e vanta una planimetria ben studiata in un contesto rurale ma al tempo stesso in posizione strategica. La casa indipendente, completa di un ampio garage doppio, coniuga un elevato comfort abitativo con diverse possibilità di utilizzo, ideale per famiglie numerose, liberi professionisti che necessitano di spazio o per chi necessita di stanze per gli hobby. Entrando in casa, si viene accolti da un accogliente ingresso che colpisce per la sua imponente presenza. Dal corridoio si accede alle diverse zone giorno, distribuite in un totale di 11 stanze. Il cuore della casa è l'ampio soggiorno e sala da pranzo, che, con la sua luminosità e il design aperto con camino, diventerà il fulcro della vita familiare. L'adiacente cucina a pianta aperta offre ampio spazio per cucinare individualmente e per momenti conviviali. Qui, tutto è predisposto per lavorare e pranzare comodamente. Inoltre, sono presenti due locali di servizio, ideali per riporre e organizzare provviste e articoli per la casa. Il piano superiore ospita le tre camere da letto della casa. Grazie alla disposizione intelligente, tutti i residenti godono di un elevato grado di privacy. Le stanze sono ben proporzionate e possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici, a seconda delle esigenze. Il punto forte: tutte e tre le camere hanno il proprio balcone! Il bagno completo offre comfort per tutta la famiglia; al piano terra si trova anche un bagno con doccia separato e un altro WC nel seminterrato. Un punto di forza particolare di questa proprietà è il numero di stanze utilizzabili in modo flessibile nel seminterrato, accessibili tramite una scala esterna. Queste offrono spazio per hobby individuali, un ufficio o una zona fitness, rendendo la casa adatta a un'ampia varietà di stili di vita. Una particolarità: il seminterrato può essere utilizzato per scopi commerciali! Gli spazi esterni, come terrazze, aiuole e vialetti, necessitano ancora di essere sistematati. Grazie al biotopo adiacente di circa 2.122 m<sup>2</sup>, la proprietà appare notevolmente più ampia. La proprietà dispone di diversi posti auto esterni e il garage doppio con ripostiglio adiacente offre ampio spazio per auto, moto e biciclette. Grazie all'attuale struttura grezza, le finiture interne possono essere personalizzate. Tra le opzioni disponibili figurano il riscaldamento a pavimento, finestre con tripli vetri e tapparelle, un sistema di aspirazione centralizzato, un impianto di riscaldamento a prova di futuro, un impianto elettrico moderno, un sistema di ventilazione, un sistema di allarme, nonché un ascensore e un accesso senza barriere architettoniche. È anche possibile utilizzare parzialmente il piano terra per una residenza adatta agli anziani. La posizione della casa coniuga tranquillità e un ottimo accesso ai servizi locali. Negozi, scuole e assistenza medica sono facilmente raggiungibili, rendendo la proprietà un luogo attraente in cui vivere per una vasta gamma di persone. Saremo lieti



VON POLL  
REAL ESTATE

di presentarvi questa eccezionale casa di campagna in dettaglio durante una visita di persona. Lasciatevi convincere dalle numerose possibilità e dall'atmosfera invitante. Contattateci per fissare un appuntamento per una visita privata.

**Codice oggetto: 25175015 - 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 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.

**Codice oggetto: 25175015 - 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)