

Ratzeburg

## Ratzeburg: Piccola casa indipendente senza barriere architettoniche in condizioni di nuova costruzione

Codice oggetto: 25175009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 333 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25175009 - 23909 Ratzeburg

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

Codice oggetto: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25175009
Superficie netta	ca. 77,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3.5
Camere da letto	2.5
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Garage, 1 x Altro

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	24.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	65.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25175009 - 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: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta e a basso consumo energetico, costruita nel 2014, offre una confortevole abitazione su circa 82 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 333 m<sup>2</sup>. Grazie all'isolamento termico, alle finestre con tripli vetri e tapparelle elettriche e ai pannelli solari termici, la casa non solo raggiunge la classe energetica "B", ma anche un eccellente isolamento acustico. L'immobile colpisce per la sua disposizione ben progettata e le caratteristiche contemporanee, pensate per le esigenze di coppie anziane e giovani o di single. Entrando, si viene accolti da un accogliente ingresso che conduce direttamente al cuore della casa: la zona giorno e pranzo open space con cucina completamente attrezzata. Questo spazio offre ampio spazio per piacevoli serate con la famiglia e gli amici. La cucina è attrezzata in modo funzionale con tutti gli elettrodomestici necessari per soddisfare le esigenze quotidiane. La casa dispone di un totale di tre stanze e mezzo che possono essere utilizzate in diversi modi. La camera da letto principale è di dimensioni generose e offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un ampio armadio. La seconda stanza è ideale come seconda camera da letto o camera per gli ospiti, mentre la stanza più piccola soddisfa i requisiti di un ufficio in casa, così spesso sentito al giorno d'oggi. Il bagno è moderno e dotato di doccia, lavabo e WC. Inoltre, nella zona d'ingresso è presente un pratico ripostiglio e un ripostiglio, che offre ulteriore spazio. Il giardino, esposto a nord-ovest, necessita di qualche intervento di sistemazione e gode di abbondante luce solare. La proprietà offre numerose possibilità di personalizzazione. Che si tratti di un'area giochi e ricreativa, di un giardino rilassante o di un giardino per il giardinaggio, le possibilità sono infinite. La casa è situata in una zona residenziale, con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, con la fermata dell'autobus a soli 100 metri di distanza, che offre un accesso diretto ad Amburgo Wandsbek. Anche le città e i villaggi circostanti sono facilmente raggiungibili. Negozi per le necessità quotidiane, scuole e asili si trovano tutti nelle vicinanze, il che accresce ulteriormente il fascino di questa posizione. La casa è rifinita con standard elevati e offre tutto il necessario per una vita confortevole. I pavimenti sono rifiniti con materiali di alta qualità e tutte le stanze sono dotate di illuminazione e impianti elettrici di qualità. Questa casa indipendente è la scelta ideale per coppie o piccole famiglie che cercano una casa confortevole in un ambiente piacevole.Cogliete l'occasione per conoscere meglio questa proprietà durante una visita e constatare di persona i vantaggi di questa offerta.

Codice oggetto: 25175009 - 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, und der Ratzeburger See wurde in den Jahren 2022 und 2023 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: 25175009 - 23909 Ratzeburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



Codice oggetto: 25175009 - 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)