

Ratzeburg

# Bestlage! Großes Einfamilienhaus mit Seeblick

????????? ??????????: 24175004



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

???? ??????: 770.000 EUR • ??????????: ca. 206 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.761 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24175004	????? ???????	770.000 EUR
????????????	ca. 206 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,094 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	????? ??????????????	2020
???????????????? ??? ????????????	4	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????????	2	??????	???????
????? ?????????????	1996	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	104.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	



???????? ????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ????????



???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????





??????? ???????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ????????





???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?? ?????????





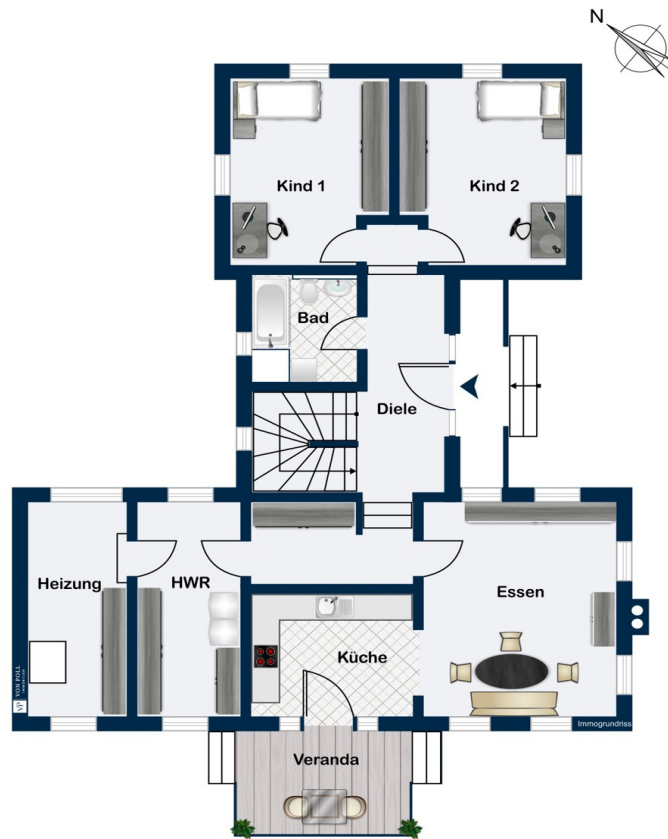
???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

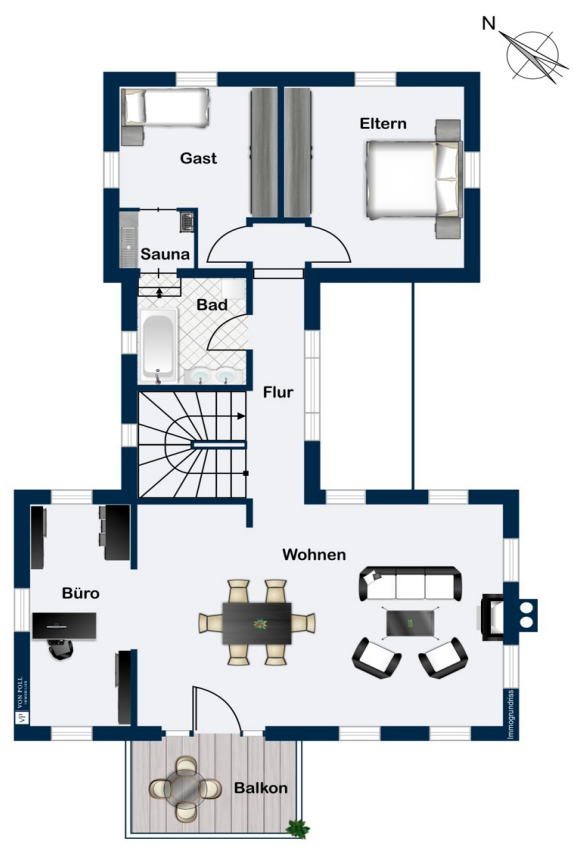
?? ?????????



??????? ????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

??? ?????? ???????????

In einer der besten Lagen von Ratzeburg präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit seiner einmaligen und an den Neu-England Stil erinnernden Architektur. Diese Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie deren Deckenhöhen und verfügt nicht nur über einen unverbaubaren und begehrten Seeblick sondern auch über unmittelbare Wald- und Seenähe. Das reizvoll angelegte Grundstück mit seinem alten Baumbestand hat eine Größe von ca. 1.761 m<sup>2</sup>. Zuwegungen und Stellplätze wurden mit Altstadtpflaster angelegt und auch für die zahlreichen Beete hat sich der Eigentümer mit rustikal verlegten Granitplatten etwas Besonderes einfallen lassen. In diesem mit Sorgfalt geplanten zweigeschossigen und in Holzrahmenbauweise mit niedrigem Energieverbrauch erstelltem Haus, wurde nichts dem Zufall überlassen! Sowohl das Erd- als auch das Obergeschoss sind in drei Bereiche mit leichten Höhenversatz gegliedert, um der Hanglage des Grundstücks gerecht zu werden. Somit entstand ein Haus im charmanten Splitlevel, das Platz für eine fünfköpfige Familie schafft. Vom überdachten Eingang im Erdgeschoss gelangt man über einen kleinen Flur in das großzügige Esszimmer mit Kaminofen. Die angegliederte und offene Küche lässt die Herzen höherschlagen und schafft so den Charakter einer großzügigen Wohnküche. Dort gibt es einen Zugang zur überdachten Veranda mit Blick auf den "Kleinen Küchensee". Neben einer Garderobe mit Einbauschränken gibt es noch eine zusätzliche Back-Up Küche mit Hauswirtschaftsraum und auch der Haustechnikraum ist mit seiner sehr praktischen Nebeneingangstür und weiterem Stauraum pfiffig geplant worden. Im mittleren Erdgeschossbereich sind das Treppenhaus und ein Badezimmer untergebracht worden. Der dritte Bereich beherbergt schließlich zwei gleich große Schlafzimmer mit sichtbaren Holzbalkendecken. Das Obergeschoss wirkt noch ein wenig großzügiger: Dort präsentiert sich das ca. 38 m<sup>2</sup> große nach Süden ausgerichtete und ca. 4,5 m hohe Wohnzimmer mit sichtbarem Dachstuhl und opulentem Kamin mit klassizistischer Marmorfassade. Vom direkt erreichbaren Balkon erhält man einen traumhaften Blick auf die Ratzeburger Seenlandschaft. Das angrenzende Arbeitszimmer ist durch eine in der Wand integrierte Schiebetür abtrennbar und somit bestens als Home-Office nutzbar. Im Obergeschoss wurde im mittleren Bereich ein Vollbad mit angrenzender Sauna installiert und im dritten Bereich befinden sich ebenfalls zwei Schlafzimmer mit sichtbarem Dachstuhl. Zahlreiche Besonderheiten und Ausstattungsmerkmale unterstreichen die Besonderheit dieser außergewöhnlichen Immobilie: - echte Hamburger Fußleiste - extra hohe Kassettentüren mit profilierter Zarge - extra große weiße Sprossenfenster - geölter Dielenboden - umfangreiche Elektroausstattung - Alarmanlage - Dachrinne und Klempnerarbeiten aus Kupfer Auch der angelegte Garten hat zahlreiche Besonderheiten vorzuweisen. So wurde nicht nur eine Regenwasserzisterne sondern auch

unterschiedliche Freizeitzone geschaffen. Ein großer Carport mit angrenzendem massiv gebautem Abstellraum schafft dabei weitere Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder. Ein besonderes Highlight stellt dabei eine in den Hang eingebaute "Sun-Downer"-Terrasse dar: So lassen sich die Sommerabende besonders gut genießen! Interessenten mögen sich bitte unter Angabe der kompletten Kontaktdaten melden und werden dann hinsichtlich weiterer Informationen und Besichtigungstermine unsererseits kontaktiert.

??????? ???????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

??? ??? ??? ????????????

Ratzeburg ist als Luftkurort anerkannt und aufgrund der Altstadtlage inmitten der Ratzeburger Seen 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 zahlreichen Kitas, sämtlichen Schulformen, einer guten Ärzteversorgung nebst DRK-Krankenhaus auch die zahlreichen Vereine sowie der Sitz der Kreisverwaltung und der Bundespolizeiabteilung. 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 den Ortschaften wie Timmendorfer Strand, Travemünde oder auch Scharbeutz Erholung und Entspannung.



???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24175004 - 23909 Ratzeburg

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20 Ratzeburg  
E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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