Ratzeburg

Exklusive Landhausvilla im Rohbauzustand! Die Hausansicht wurde mittels KI generiert.

Objektnummer: 26175006



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 323 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 906 m²

Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26175006
Wohnfläche	ca. 323 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Rohbau
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 198 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

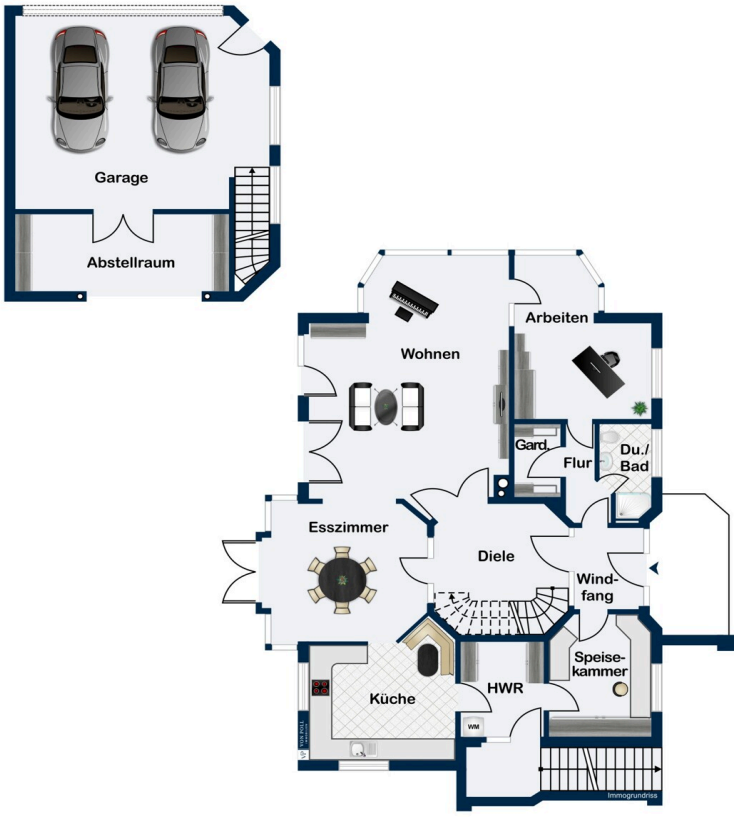
Die Immobilie

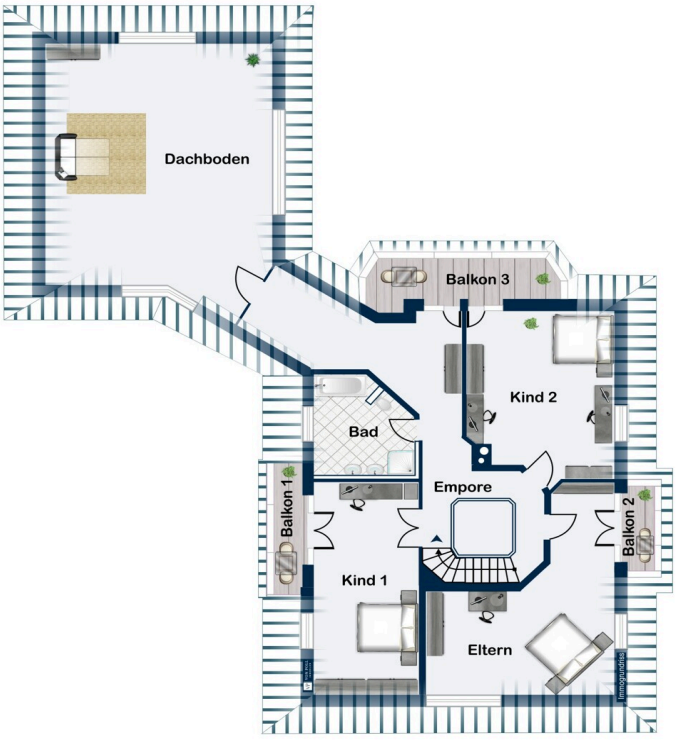


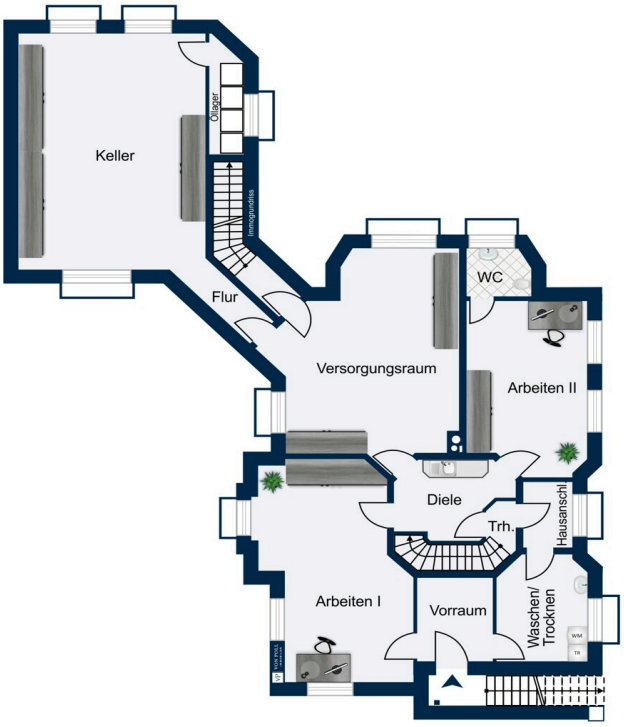


Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Grundrisse




Dachboden
Balkon 3
Kind 2
Bad
Empore
Balkon 1
Balkon 2
Kind 1
Eltern



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Ein erster Eindruck

Diese großzügige und voll unterkellerte Landhausvilla im Rohbauzustand bietet eine beeindruckende Wohn- und Nutzfläche von ca. 521 m² auf einem ca. 906 m² großen Grundstück. Die Immmobilie überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept in ruhiger, zugleich aber auch stadtnaher Umgebung. Mit seiner großzügigen und ebenfalls unterkellerten Doppelgarage bietet diese Immobilie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Freiberufler mit Platzbedarf oder Menschen mit Bedarf an Hobbyräumen.

Das mit Naturschiefer gedeckte Dach verfügt über insgesamt 11 Gauben von denen drei sogar einen eigenen Balkon haben.

Zur besseren Vorstellung wurden mit Hilfe der KI zwei Bilder erstellt, die ein mögliches aber auch unverbindliches Erscheinungsbild aufzeigen sollen.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen repräsentativen Eindruck hinterlässt. Vom Flur aus erschließen sich die verschiedenen Wohnbereiche, die auf insgesamt 11 Zimmer und Räume aufgeteilt sind. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Helligkeit und die offene Gestaltung mit Kamin zum Mittelpunkt des Zusammenlebens werden wird.

Die angrenzende, offen gestaltete Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Kochkonzepte und geselliges Beisammensein. Hier sind alle Voraussetzungen für komfortables Arbeiten und Essen geschaffen. Darüber hinaus stehen zwei Hauswirtschaftsräume zur Verfügung, die sich bestens zum Verstauen und Ordnen von Vorräten und Haushaltsutensilien eignen.

Das Obergeschoss beherbergt die drei Schlafzimmer des Hauses. Durch die intelligente Raumverteilung genießen alle Bewohner ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Zimmer sind gut geschnitten und lassen sich flexibel je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Der Clou: Alle drei Zimmer haben einen eigenen Balkon! Das Vollbad bietet Komfort für die ganze Familie; Zudem gibt es ein separates Duschbad im Erdgeschoss und ein weiteres WC im Keller.

Eine besondere Stärke dieses Anwesens ist die Anzahl der flexibel nutzbaren Räume im Keller mit Außentreppe. Diese bieten Platz für individuelle Hobbys, ein Homeoffice oder einen Fitnessbereich, sodass das Haus den unterschiedlichsten Lebenssituationen gerecht wird.

Eine weitere Besonderheit: Der Keller darf gewerblich genutzt werden!

Die Außenbereiche wie Terrassen, Beete und Wege müssen noch angelegt werden. Dank des ca. 2.122 m² großen und direkt angrenzenden Biotops wirkt das Grundstück nochmals deutlich größer.

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen und auch die Straße ist bereits fertiggestellt

Mehrere Außenstellplätze sind auf dem Grundstück möglich und die Doppelgarage nebst Abstellraum bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für Autos, Motor- und Fahrräder.

Aufgrund des Rohbauzustandes kann die Ausstattung noch individuell gestaltet werden. So sind Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster mit Rollläden, eine zentrale Staubsaugeranlage, eine zukunftsweisende Heizungsanlage, eine moderne Elektroinstallation, ein Be- und Entlüftungssystem, eine Alarmanlage aber auch ein Aufzug und Barrierefreiheit möglich.

Die Lage des Hauses vereint ruhige Wohnverhältnisse mit einer guten Anbindung an das örtliche Infrastrukturangebot. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar und machen das Objekt zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für verschiedenste Zielgruppen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Landhaus bei einer persönlichen Besichtigung ausführlich vor. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten und der einladenden Atmosphäre überzeugen. Nehmen Sie Kontakt zu uns auf und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26175006 - 23909 Ratzeburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg
Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0
E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com