

Ratzeburg

# Ratzeburg: Maisonettewohnung mit unverbaubarem Seeblick!

CODICE OGGETTO: 25175007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg**

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

CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg

## A colpo d'occhio

|                     |             |                        |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25175007    | Prezzo d'acquisto      | 379.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 136 m²  | Appartamento           | Maisonette                                                                |
| Piano               | 2           | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4           | Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Camere da letto     | 3           | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2           | Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |
| Anno di costruzione | 1977        |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.04.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 95.90 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                                |

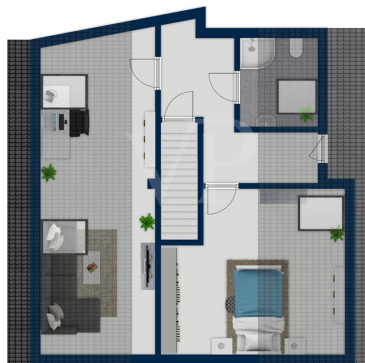
CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Exposplan, nicht maßstäblich

CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



Exposplan, nicht maßstäblich

## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg

## La proprietà



**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



**Peter Kindermann**  
Geschäftsstelleninhaber

✉ [peter.kindermann@von-poll.com](mailto:peter.kindermann@von-poll.com)  
☎ +49 (0)177 - 51 44 494

CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg

## Una prima impressione

Maisonette-Eigentumswohnung mit unverbaubarem Seeblick auf der Ratzeburger Insel! In absoluter Premiumlage auf der Ratzeburger Insel präsentiert sich diese seltene Maisonette-Eigentumswohnung mit Blick auf den idyllischen Küchensee und den angrenzenden Kurpark. Genießen Sie die Ruhe und das besondere Flair dieser einmaligen Lage – fußläufig zur historischen Altstadt, zu Cafés, Restaurants, dem Dom sowie den Bade- und Spaziermöglichkeiten entlang des Seeufers. Die ca. 136 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie ist bequem über einen modernen Fahrstuhl erreichbar und bietet mit insgesamt vier Zimmern ausreichend Platz für Paare oder Familien mit Anspruch an Raum und Ausblick. Raumaufteilung: Großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender ca. 22 m<sup>2</sup> großer Loggia und Weitblick auf den Küchensee Schlafzimmer mit angenehmer Ostausrichtung Zwei Kinderzimmer oder individuell nutzbare Räume (Büro/Gästezimmer) Essdiele mit direktem Zugang zur Küche Wannenbad (innenliegend) sowie separates Duschbad mit Tageslicht Besonderheiten: Unverbaubarer Panoramablick auf den Küchensee und den Kurpark Überdachter Stellplatz in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs Großer, gemauerter Kellerabstellraum Aufzug bis ins 2. OG Charmanter Maisonette-Grundriss mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung Ruhige und begehrte Wohnlage auf der Insel Zustand: Die Wohnung ist renovierungsbedürftig – bietet jedoch eine hervorragende Basis zur Verwirklichung eigener Wohnträume mit ca. 152 m<sup>2</sup> an Wohn- und Nutzfläche und unverbaubarem Seeblick. Die Wohnung ist sofort verfügbar. Fazit: Diese Immobilie vereint eine der besten Lagen Ratzeburgs mit viel Raum zur freien Entfaltung. Ob als stilvolles Zuhause oder wertstabile Kapitalanlage – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Seltenheitswert.

**CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg**

## Tutto sulla posizione

Ratzeburg ist als Luftkurort anerkannt und aufgrund der Altstadtlage inmitten des Ratzeburger Sees 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 dem Sitz der Kreisverwaltung, der Bundespolizeiabteilung, sämtlicher Schulformen, einer guten Ärzteversorgung nebst DRK-Krankenhaus auch die zahlreichen Vereine. 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 ihren Ortschaften wie Timmendorfer Strand, Travemünde oder auch Scharbeutz Erholung und Entspannung.

**CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 25175007 - 23909 Ratzeburg

## Partner di contatto

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

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20 Ratzeburg  
E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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