

Exposé

Einfamilienhaus in Ratzeburg

Architektenhaus in wunderbarer Lage in Ratzeburg



Objekt-Nr. OM-402654

Einfamilienhaus

Verkauf: **748.000 €**

23909 Ratzeburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m²	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr schönes Architektenhaus in perfekter Lage in 23909 Ratzeburg zu verkaufen.

Das Haus wurde 2001 erbaut und befindet sich in fußläufiger Entfernung zum DRK-Krankenhaus in Südlage mit unverbaubarem Südblick (die Fläche südlich ist verteilt unter den Anliegern, es gibt 2 Grundbucheinträge, sie ist nicht bebaubar). Zur Badestelle mit Steg (Alles neu gebaut durch die Stadt) sind es zu Fuß wenige Gehminuten durch den Wald (Bild anbei). Die Wohnfläche beträgt ca. 280 qm, die Grundstücksfläche 701 qm. Die Wohnfläche teilt sich auf in 2 kleine Zimmer im Souterrain, dort befindet sich auch ein großer Partyraum (wir haben ihn als Trainingsraum genutzt) mit separatem Raum mit Sauna und Whirlpool sowie Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Werkraum. Im Erdgeschoss befindet sich ein vollwertiges Bad, ein Ankleidezimmer, 1 Schlafzimmer, die Küche mit Einbauküche und ein sehr großes lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Blick durch bodentiefe Fenster auf die Richtung Süden liegende z.gr.Teil überdachte große Terasse und Freifläche sowie einem sehr schönen Kamin (am 27.10.25 vom Schornsteinfeger erneut abgenommen, Holz ist auch noch da) mit Heizlüftungen für das Wohnzimmer und 1 weiteres Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich 2 sehr großzügige Zimmer, ein vollwertiges Bad und der Heizungsraum. Das Haus ist beheizt mit Gas (die Therme wurde regelmäßig gewartet), im Erdgeschoß befindet sich eine Fußbodenheizung, so dass hier eine Umrüstung auf eine andere Heizungsart problemlos möglich wäre (aktueller Energieausweis ist in Arbeit). Das Haus ist ausgestattet mit einer hochwertigen Alarmanlage sowie einer zentralen Staubsaugereinheit, mit der jede Ecke des Hauses ohne Schleppen von Staubsaugern reingehalten werden kann. Ein Glasfaseranschluss inzwischen mit möglichen 1000 Mbit/s wurde von uns hinzugefügt. Integriert in das Gebäude ist ein Doppelcarport mit genügend Lagerplatz für z.B. Holz oder Mülltonnen. Das Haus lässt sich mit wenig Aufwand in 2 getrennte Wohneinheiten Souterrain/Erdgeschoss und Obergeschoss umgestalten, die Anschlüsse für 1 weitere Küche im OG sind vorhanden. Im Aussenbereich gibt es 1 kleines und 1 großes Gartenhaus mit ausreichendem Platz. Wir verkaufen dieses Haus, weil die Kinder ihre Ausbildung begonnen haben und es für uns zu groß geworden ist. Was wir über Jahre genossen haben sind die Ruhe, die ewige Sonne (wenn sie scheint) und die supernetten Nachbarn.

Ausstattung

siehe oben!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

siehe oben!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Front_2

Exposé - Galerie



Front_3



Front_4

Exposé - Galerie



Garten_1



Garten_2

Exposé - Galerie



Garten_3



Gartenblick_von_der_Terasse2



Gartenblick_von_der_Terasse

Exposé - Galerie



Gartenblick_zur_Terasse



Garten-Relaxzone

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2

Exposé - Galerie



Flur_EG



Bad-EG



Küche_2

Exposé - Galerie



Küche_1



Gäste-WC_Soutterrain

Exposé - Galerie



großes_Zimmer_OG2



großes_Zimmer_OG

Exposé - Galerie



kleines_Zimmer_OG



Bad_OG

Exposé - Galerie

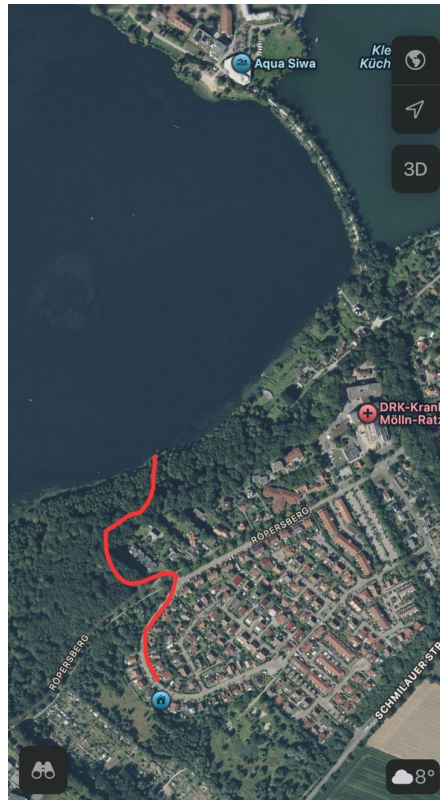


Party- oder Sportraum



Sauna und Whirlpool

Exposé - Galerie



Fußweg zum Badesteg

POWERPASS PIVOT-4002 www.POWERPASS.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 9 Nr. 1, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: GH-2025-006544657 3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen: 23,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch: 111,5 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch: 111,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Prüfungswert in Immobilienanzeigen] **111,50 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.12.21	30.11.22	Erdgas H	1,1	27.887	6.720	21.167	1,12
01.12.22	30.11.23	Erdgas H	1,1	31.253	6.720	24.533	1,11
01.12.23	30.11.24	Erdgas H	1,1	30.617	6.720	23.897	1,20
01.12.21	30.11.22	Brennholz	0,2	3.400		3.400	1,12
01.12.22	30.11.23	Brennholz	0,2	4.250		4.250	1,11
01.12.23	30.11.24	Brennholz	0,2	3.400		3.400	1,20

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäuden bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

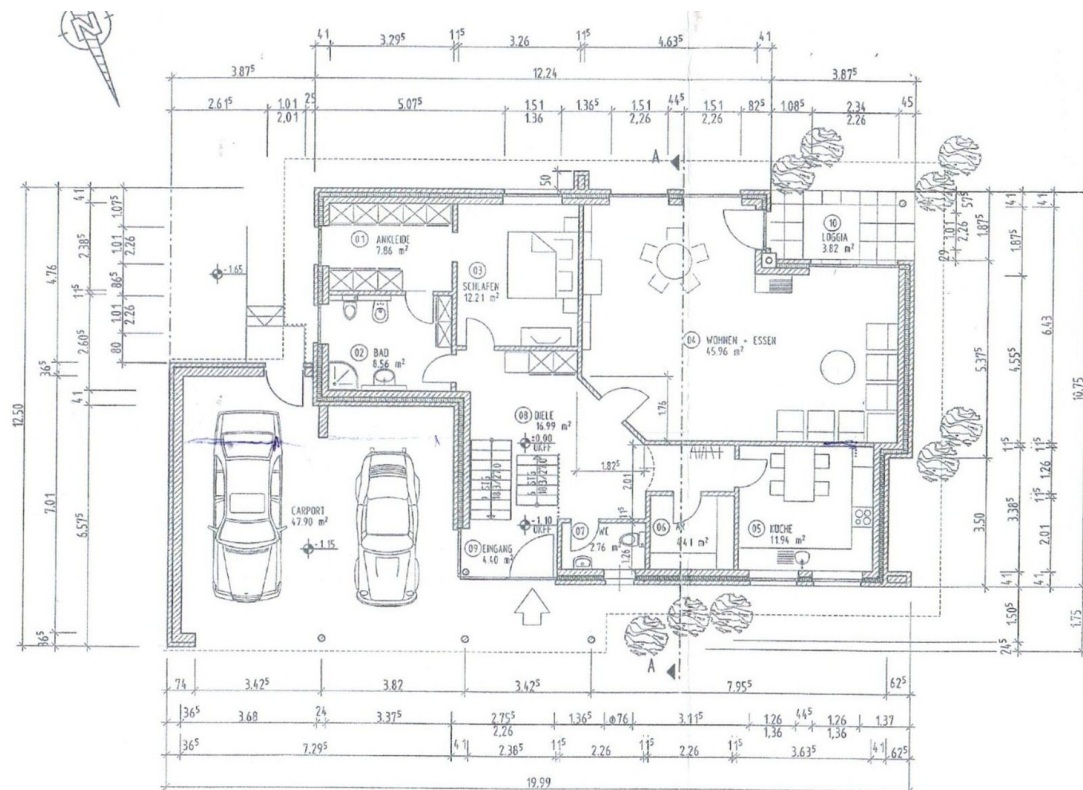
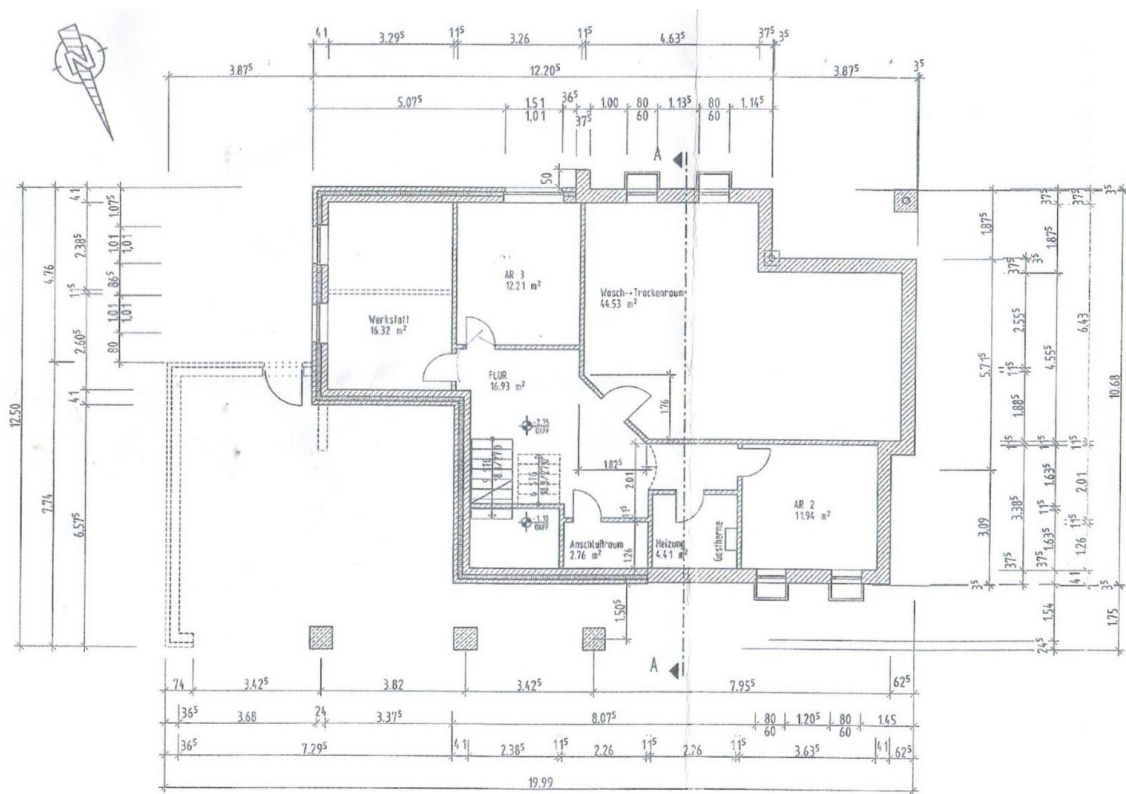
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² angegebenfalls auch Leerlaufstrahlungs-, Warmwasser- oder Kühlverbrauch in kWh
EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

