

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ratzeburg

**Herzlich willkommen zu dieser charmanten  
Erdgeschosswohnung in Ratzeburg**



Objekt-Nr. OM-421986

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **885 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bernd Hegemann

23909 Ratzeburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1920	Mietsicherheit	1.840 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	160 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu dieser charmanten Erdgeschosswohnung in Ratzeburg, die zur Vermietung angeboten wird. Diese gepflegte Wohnung, erbaut im Jahr 1920 und in massiver Bauweise errichtet, bietet Ihnen eine Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Singles oder Paare eignet. Die 3 Zimmer wurden erst im Jahr 2020 sorgfältig modernisiert und sind bestens ausgestattet, einschließlich einer funktionalen Einbauküche.

Besonderes Highlight ist der traumhafte Seeblick auf den Küchensee, den Sie täglich genießen können. Die kleine Wohnanlage besteht aus nur vier Einheiten und gewährleistet somit eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre. Zur Wohnung gehört zudem ein Carport, der Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Die gemeinschaftliche Nutzung der Gartenanlage und der Lagerräume in der Remise ermöglicht

Ihnen ein zusätzliches Maß an Flexibilität. Das gepflegte Haus überzeugt durch eine gute Eigentümergemeinschaft. Wichtige Modernisierungen, wie das Dach und die Haustechnik, wurden im Jahr 2003 durchgeführt und die Fassade mit einem Wärmeschutz-Verbundsystem ausgestattet. Eine neue Gasheizung wurde erst letztes Jahr installiert und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Das monatliche Hausgeld beträgt 160,00 €. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine gemütliche Wohnatmosphäre, sondern auch eine attraktive Lage in Ratzeburg mit unmittelbarer Nähe zum Küchensee. Lassen Sie sich

diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Gelegen an einer Anhöhe in der Möllner Straße in Ratzeburg, findet sich fußläufig in der Nähe, alles was man braucht. Einen Supermarkt, eine Bushaltestelle, einen Waldwanderweg zum See und zu einer Badestelle und vieles mehr. Den Bahnhof mit Verbindungen nach Lübeck und Lüneburg, sowie das

Gymnasium erreicht man mit dem Fahrrad in 10 Minuten. Von Ratzeburg fährt wochentags stündlich der Bus nach Hamburg Wandsbek.

Zur schönen Liegewiese mit Eisdiele, einer Schirmbar und einem Freibad, sowie einem Fischrestaurant können Sie zu Fuß in 8 Minuten gelangen.

Sie blicken von der Terrasse über die Häuser gegenüber direkt auf den Küchensee.

Ratzeburg selber bietet die komplette Infrastruktur einer Stadt. Vom Kino bis zum Krankenhaus.

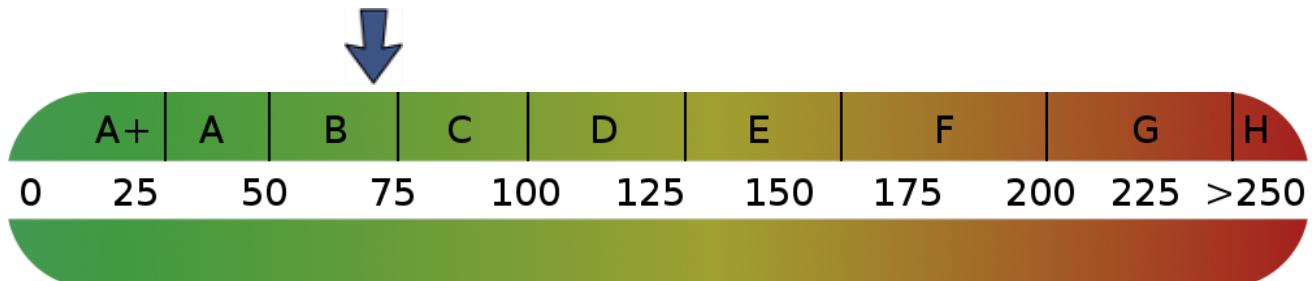
Wassersport und Naherholung wird hier groß geschrieben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Bad mir Wanne



Carport

# Exposé - Galerie



Flur



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Freizeitzimmer