

Exposé

Einfamilienhaus in Ratzeburg

Traumhaftes energieeffizientes Einfamilienhaus mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-456761

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.179.000 €**

Ansprechpartner:
Jens Ehrhardt

23909 Ratzeburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.737,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	217,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Für natur- und sportbegeisterte Familien oder die, die ein Refugium für Erholung und Entspannung suchen, ist diese besondere Immobilie genau das Richtige.

Als Landhaus individuell für eine größere Familie vom Bauherrn geplant, präsentiert sich diese Immobilie mit seinen ca. 217 m² an Wohnfläche, die sich auf 8 Zimmer verteilen, von seiner besten Seite.

Dazu tragen auch die hochwertigen und aufwändig vermauerten Verblendsteine der Fa. Wienerberger und die schönen weißen Gesimse sowie der Frontspieß im Eingangsbereich bei.

Das ca. 1.737 m² große und parkähnlich mit Felssteinen angelegte Grundstück ist nahezu uneinsehbar und bietet eine Rasenfläche, die zum Fußball-, Volleyball- oder Federballspiel einlädt und noch genügend Platz für einen eigenen Swimming- Pool oder Schwimmteich parat hält. Es weist dabei zahlreiche Besonderheiten wie Regenwasserzisterne, vollautomatisches Bewässerungssystem, High-Tech Mähroboter und Ruhezone auf.

Der Clou des Grundstückes ist der Zugang zum nur wenige Meter entfernten Wald und See.

Sie betreten diese Immobilie über einen kleinen Windfang, der praktischerweise auch als Garderobe dient. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem opulenten Wohn- und Esszimmer mit Kaminanschluss und hochwertiger, offener Küche noch ein weiteres geräumiges Zimmer, das perfekt als Spielzimmer oder Home-Office genutzt werden kann.

Sehr gut geplant ist auch der Bereich der Haustechnik, der neben einer Back-Up-Küche, dem Hausanschlussraum mit Trinkwasseraufbereitungsanlage auch über den HWR mit Nebeneingangstür verfügt.

Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss noch ein Gäste WC.

An das Wohnzimmer wurde kürzlich ein ca. 28 m² und voll beschattbarer Wintergarten mit Glasschiebetüren angebaut, der eine ausgedehnte Gartenatmosphäre schafft und entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden ermöglicht. Zusammen mit der großzügigen offenen Küche und dem Wohn- und Esszimmer bietet es ausreichend Platz für gesellige Abende im großen Freundeskreis.

Hochwertige Bodenbeläge wie Terracottafliesen und Eichendielen runden das Erscheinungsbild im Erdgeschoss ab. Die im ganzen Haus verlegte Fußbodenheizung

sorgt für wohlige Wärme.

In das Obergeschoss gelangt man über eine in Tischlerarbeit gefertigte Treppe aus Eschenholz, die geschickter Weise in den Spitzboden mit ca. 40 m² Ausbaureserve verlängert werden kann.

Das Obergeschoss verfügt über ein großes Elternschlafzimmer mit Bad en Suite, drei weiteren und nahezu gleichgroßen Kinderzimmern, denen ein gemeinsames Vollbad zugeordnet ist und ein weiteres als Home-Office genutztes Zimmer.

Energetisch präsentiert sich diese Immobilie auf dem Stand der Technik: So wurde im Jahr 2023 eine moderne Luft-Wärmepumpe eingebaut, die mit Unterstützung durch die PV-Anlage mit 12,16 kWp für niedrigsten Energieverbrauch sorgt. Zudem bestehen die Wände aus Blähton, der in Verbindung mit ca. 180 mm Außendämmung und den dreifach verglasten Fenstern beste Dämmwerte ermöglicht. Damit die Wärme im Haus verbleibt wurde zusätzlich eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage installiert. Der im Oktober 2023 erstellte Energieausweis stellt die Energiewerte eindrucksvoll unter Beweis.

Ein Doppelcarport mit Ladestation für Elektroautos sowie zwei weitere PKW-Stellplätze sind ebenfalls Bestandteil dieser Immobilie.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus, ist ein hochwertiges, modern ausgestattetes Wohnobjekt aus dem Jahr 2014 in einer der begehrtesten Lagen des Herzogtums Lauenburg. Es verbindet zeitgemäße Architektur mit Premium-Ausstattung und einem außergewöhnlichen Naturzugang direkt zum Kückensee.

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Windfang und Garderobe
- Flur mit Treppe zum Obergeschoß, Zugängen zum Wohnbereich, Hauswirtschaftsraum mit separatem Technikraum und Gäste WC
- Großzügigere Wohn- Essbereich mit offener Küche mit Mittelinsel
- Wintergarten mit angeschlossener Terrasse.

Obergeschoß

- Flur mit Zugängen zu den 5 Schlaf/ Arbeitszimmern
- Dusch und Wannenbad.
- Zweites en Suite Dusch- und Wannenbad angeschlossen an ein Zimmer

Dachgeschoss:

- 45 m² Ausbaureserve
- Heizungsleitungen, Strom, Koaxial, Netzwerk vorverkabelt und angeschlossen.

Garten:

- Großzügig angelegtes Grundstück mit großen Rasenflächen
- An den Grundstücksgrenzen umlaufend angelegte Beete mit großen Stauden und Büschen als Sichtschutz
- Ein abfallendes Beet mit üppigen Rosensträuchern angelegt um den Wintergarten.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bebaubares Bauland im vorderen Bereich: Das zusätzliche Baulandpotenzial ist ein erheblicher wirtschaftlicher Vorteil. Bei einem Bodenrichtwert für gute Wohnlagen in Ratzeburg von 250–330 €/m² (Gutachterausschuss, Stichtag 01.01.2024) repräsentiert der bebaubare Anteil einen signifikanten zusätzlichen Grundstückswert. Für den Käufer ergibt sich hier die Option einer Nachverdichtung, eines Neubaus oder einer separaten Vermarktung.

Lage

Lagebeschreibung

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.

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.

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.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,69 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hausansicht Süd

Exposé - Galerie



Hausansicht Ost



Hausansicht Nord

Exposé - Galerie



Haus Ansicht Vogelperspektive



Ansicht 1 Grundstück

Exposé - Galerie



Ansicht 2 Grundstück



Ansicht 3 Grundstück

Exposé - Galerie



Ansicht mit Kùchensee



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Flur EG

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Büro/ Schlafen EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafen 1 OG



Bad 1 OG (en suite Schlafen 1)

Exposé - Galerie



Schlafen 2 OG



Schlafen 3 OG

Exposé - Galerie



Schlafen 4 OG



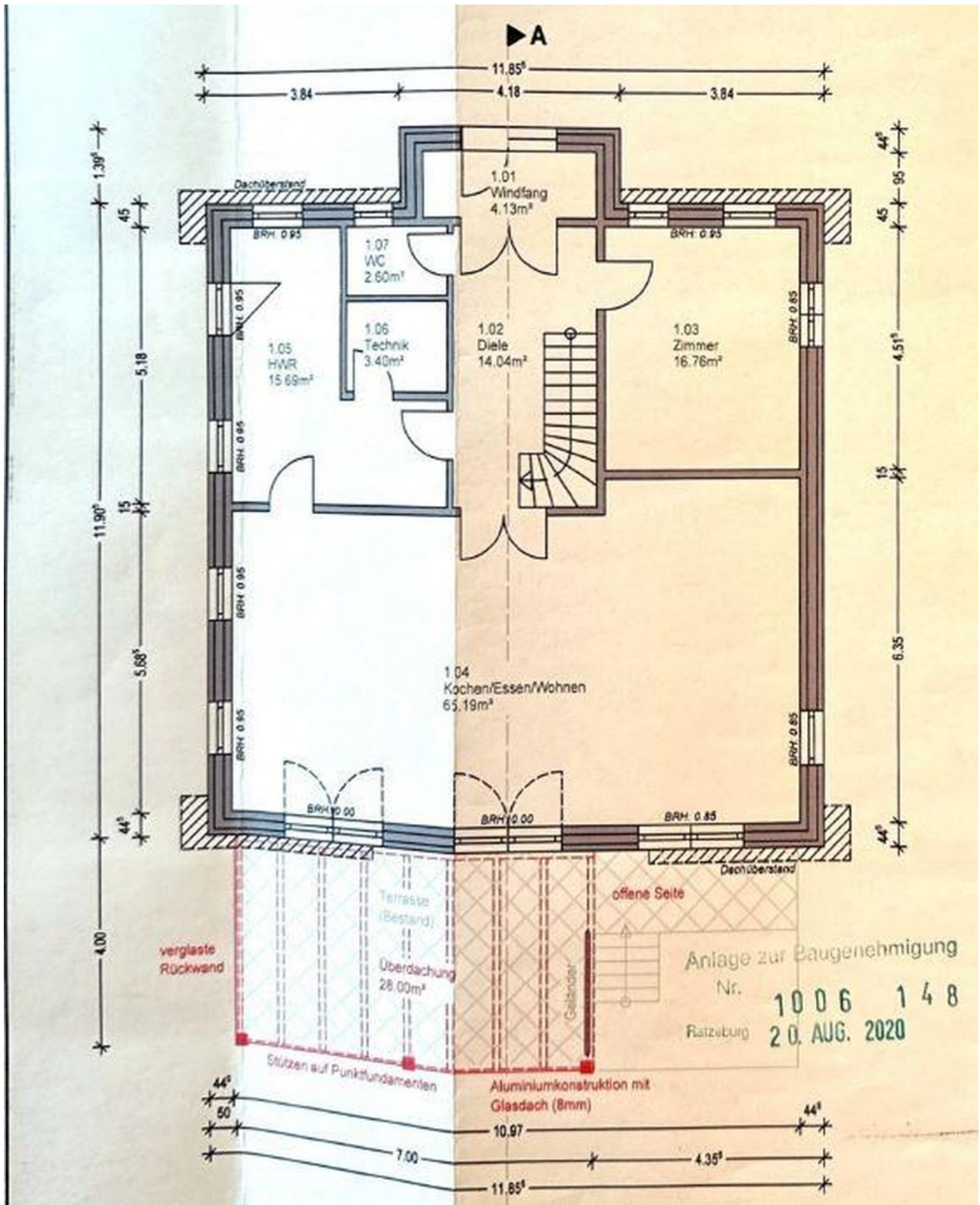
Schlafen 5 OG

Exposé - Galerie



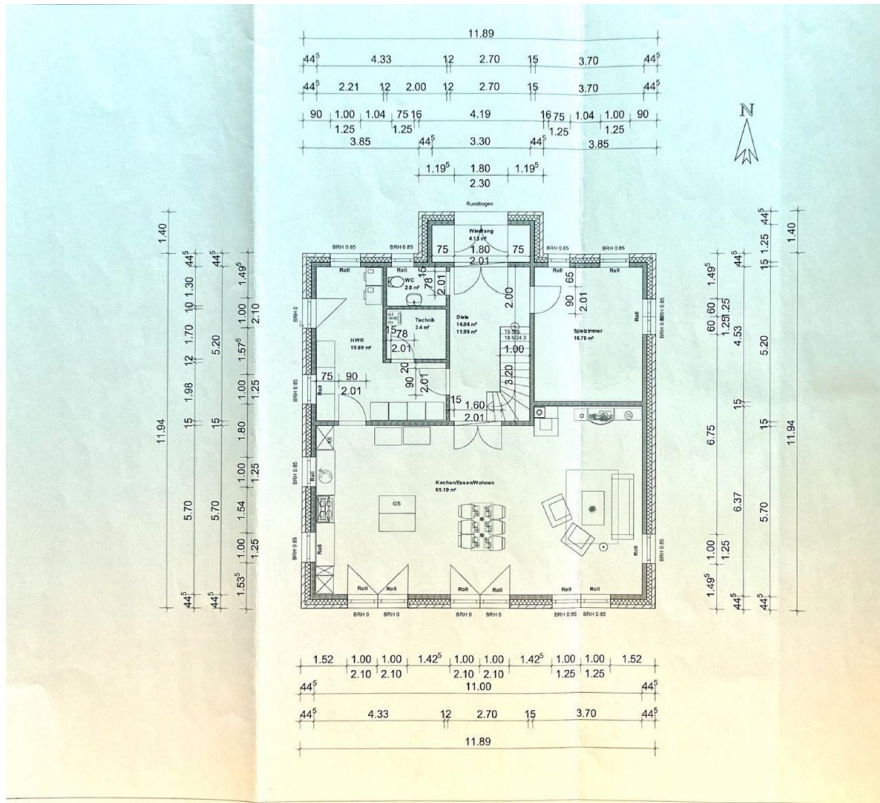
Bad 2 OG

Exposé - Grundrisse

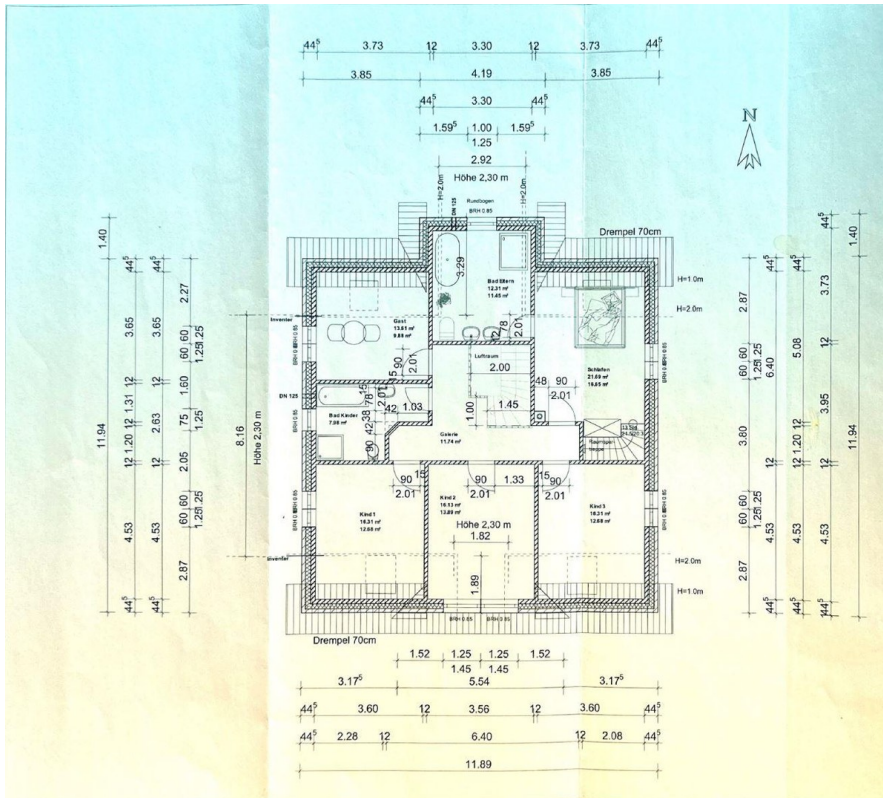


Wintergarten

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

