

Exposé

Doppelhaushälfte in Einhaus b. Ratzeburg

Ideales Familiendomizil in ruhiger Lage. Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-469313

Doppelhaushälfte

Verkauf: **395.000 €**

23911 Einhaus b. Ratzeburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	10.02.2027
Grundstücksfläche	539,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine großzügige und solide Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1984 mit der Wohnfläche von 137 m² und der Nutzfläche von 84 m² auf eigenem Grundstück befindet sich in einer verkehrsberuhigten (30 km/h) Wohngegend von Einhaus b. Ratzeburg. Das wunderschöne Haus wurde in einer traditionellen massiven Bauweise errichtet und verklindert.

Im Souterrain (Untergeschoss), welches zur Nutzfläche gehört, befindet sich ein lichtdurchfluteter großer Raum von rd. 22 m², welcher je nach Bedarf als Gästezimmer, Büro oder als Spielzimmer genutzt werden könnte.

Ein Abstellraum und die große Waschküche befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Das Souterrain ist durch die Treppe aus dem Erdgeschoss, sowie direkt von Außen durch die zweite Haustüre begehbar.

Eventuell könnte man hier eine Einliegerwohnung errichten mit eigenem Eingang. Anschlüsse für eine Nasszelle sind vorhanden.

Aus dem Untergeschoss gelangen Sie direkt in die integrierte Garage mit einem elektrischen Rolltor.

im Erdgeschoss befinden sich ein großzügig geschnittener Eingangsflur, sonnendurchflutetes Wohnzimmer mit einem Holzofen (Dauerbrenner) aus dem Jahr 2025, eine Küche, ein Zimmer, welches sowohl als ein Schlafzimmer, aber auch als Büro oder als Esszimmer genutzt werden kann. Außerdem befindet sich hier ein großes Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum.

Das Obergeschoss verfügt über 3 Schlafzimmer und ein geräumiges Vollbad mit einem Fenster. Das Elternschlafzimmer hat einen begehbaren Kleiderschrank.

Im Spitzboden gibt es genügend Platz für weiteren Ausbau.

Das rund 540 m² große Grundstück ist durch eine Immergrünhecke, sowie einen Holzzaun eingezäunt. Die überdachte Terrasse bietet Platz für gemütliche Stunden ob beim Grillen oder einfach nur um zum Entspannen. Der neue Geräteschuppen kann für die Gartengeräte etc. genutzt werden.

Neben der integrierten Garage stehen 2 Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Eine moderne und kosteneffiziente Brennwertgastherme der Marke Buderus wurde im Jahr 2025 installiert.

Zur selben Zeit hat das Haus neue Anschlüsse für Strom und Wasser erhalten.

Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Lage

Der idyllische Ort Einhaus ist das Schlafzimmer für die umliegenden Städte, wie Ratzeburg, Lübeck, Mölln und andere.

In nur 15 Minuten erreicht man die Hansestadt Lübeck, und In Hamburg ist man in ca. 50 Minuten.

In wenigen Gehminuten gelangt man zu einer Badestelle am Ratzeburger See.

Die Gemeinde Einhaus ist mit der Stadt Ratzeburg praktisch zusammengewachsen. Dort befinden sich alle Schulen, Ärzte, ein Krankenhaus, sowie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Ratzeburg ist ein Luftkurort und ist von Touristen sehr beliebt.

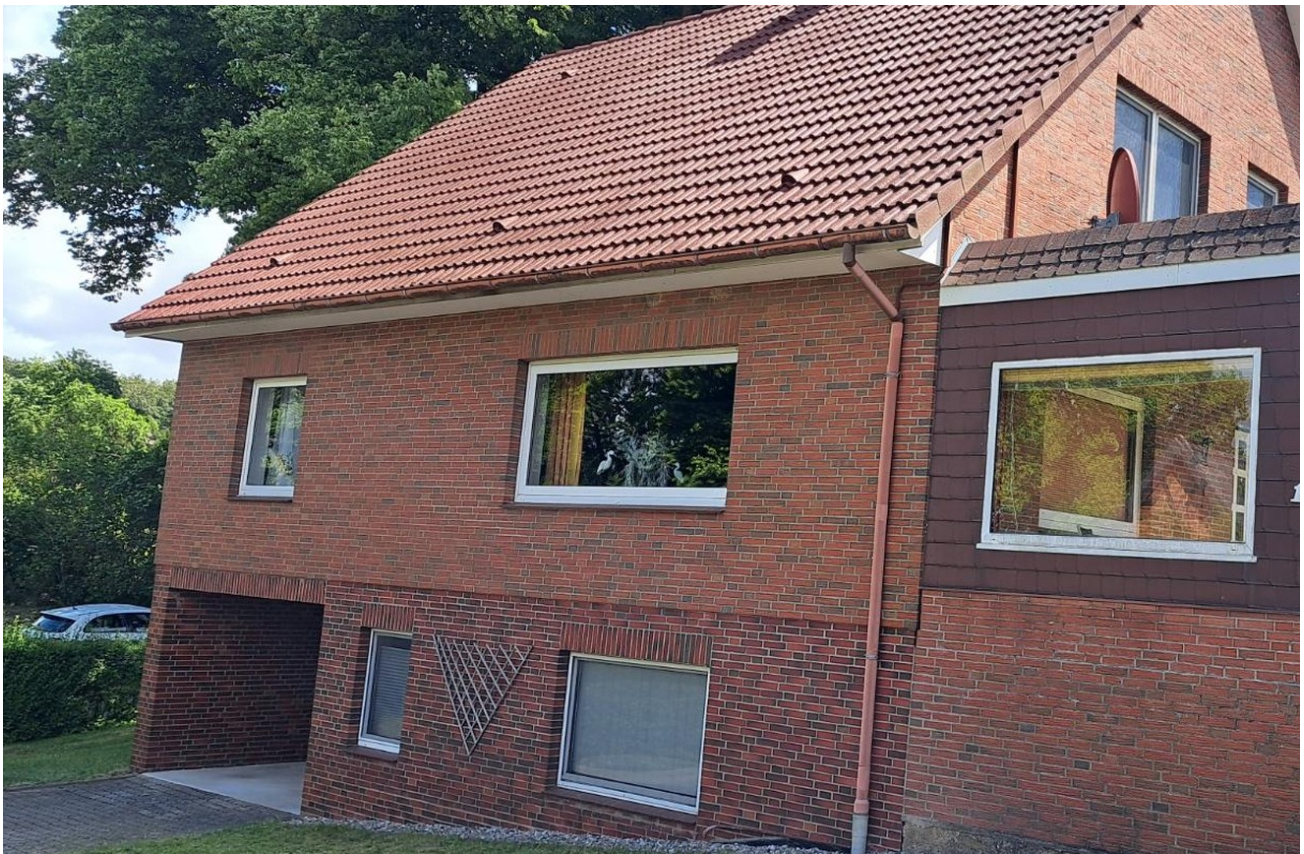
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Ansicht mit Garageneinfahrt



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Gäste-WC im EG

Exposé - Galerie



Küche



Küche

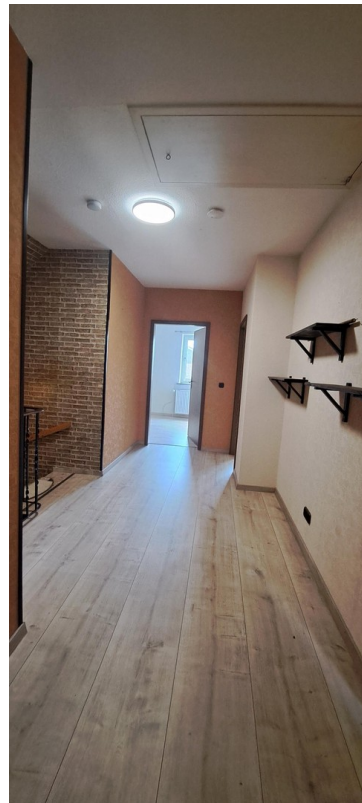
Exposé - Galerie



Treppe



Flur im OG



Flur im OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Vollbad im OG



Vollbad im OG

Exposé - Galerie



Garage



Werkbank in der Garage