

# FAMILIENIDYLL MIT GROSSER AUSBAURESERVE



# FAMILIENIDYLL MIT GROSSER AUSBAURESERVE



Schmilauer Straße 21,  
23909 Ratzeburg



**KAUFPREIS: 389.000 EUR**

## ECKDATEN:

Wohnfläche: 95m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 469m<sup>2</sup>

Baujahr: 1970

Große Wohnküche,  
2 Schlafzimmer, 2 Bäder

Kaminofen, Solarthermie, Holzterrasse,  
Große Ausbaureserve

## KONTAKTDATEN

CS Finanz GmbH & Co. KG  
Ratzeburger Allee 14a  
23564 Lübeck

FON: 0451-160 8450

[info@finanzmakler-luebeck.de](mailto:info@finanzmakler-luebeck.de)

## 3D-RUNDGANG:

[https://www.finanzmakler-luebeck.de/  
panorama/ratzeburg/](https://www.finanzmakler-luebeck.de/panorama/ratzeburg/)

**CS FINANZ**  
GmbH & Co. KG



## OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieser Walmbungalow ist ein echtes Familienidyll. In einer ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung liegt dieses Haus auf einem Terrassengrundstück unweit des Küchensees mit grünem Naherholungsgebiet.

Die Böden des Erdgeschosses sind mit Buchen- bzw. Korkparkett, sowie einer Fliese in edlem Design ausgelegt. Es gibt einen Kaminofen, bodentiefe Fenster, zwei Schlafzimmer und eine große, offene Wohnküche mit Tresen, Spülstein und Hochglanzfronten. Das Vollbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche hat eine Fußbodenheizung und Handtuchwärmer.

Im geräumigen Vollkeller gibt es ein weiteres Tageslichtzimmer mit Internetanschluss, außerdem jede Menge Abstellfläche für Hauswirtschaft, Wasch- und Trockengeräte oder sogar eine Werkstatt. Ein weiterer Höhepunkt ist die große Garage mit gedämmten Sektionaltor inklusive Funkfernbedienung.

Im gepflegten Garten gibt es neben einer Echtholzterrasse in Südostlage genug Platz für Gärtnerarbeiten oder ein Spieleparadies für Kinder.





# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

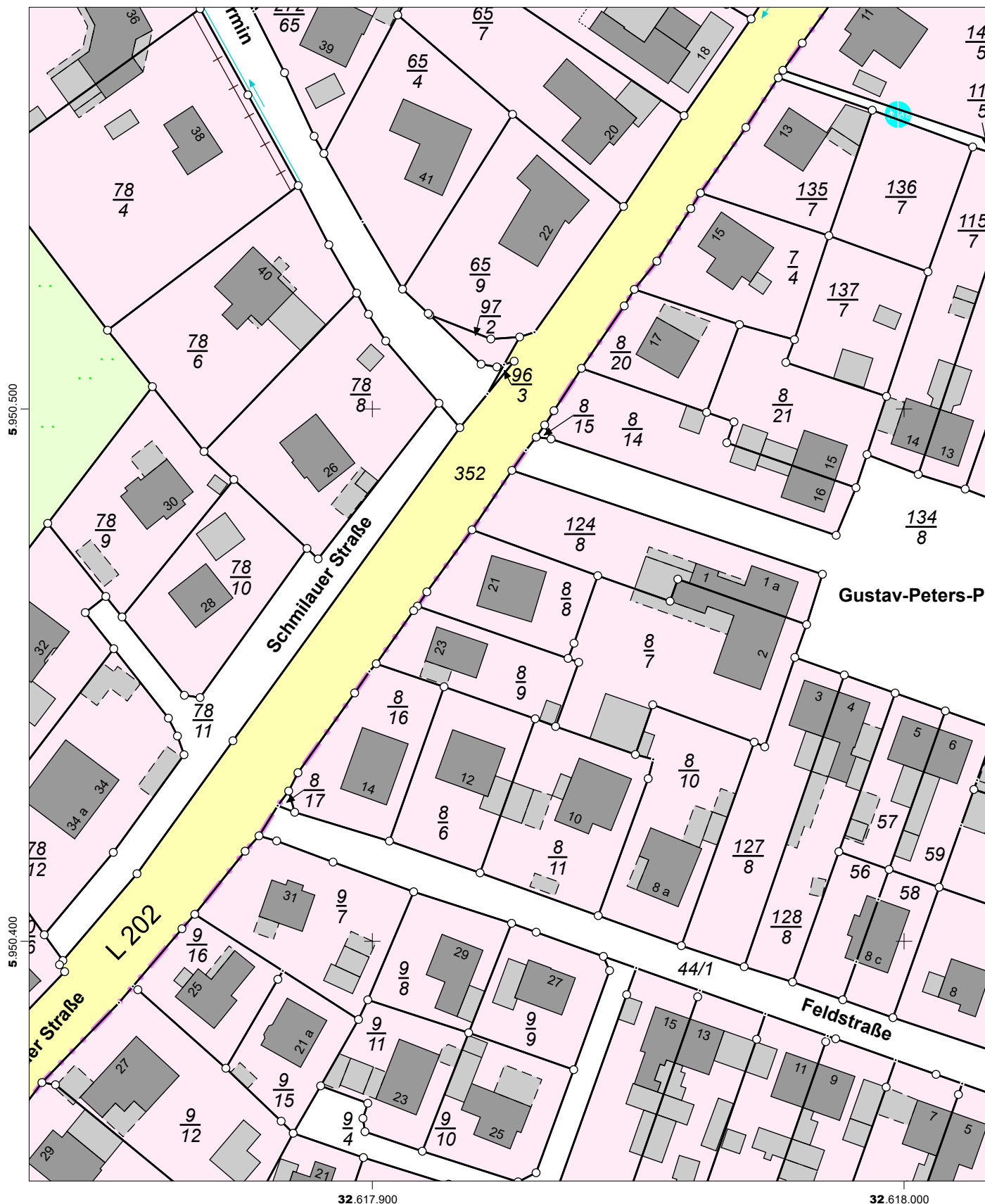
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 17.11.2023, Datenbestand vom 13.11.2023

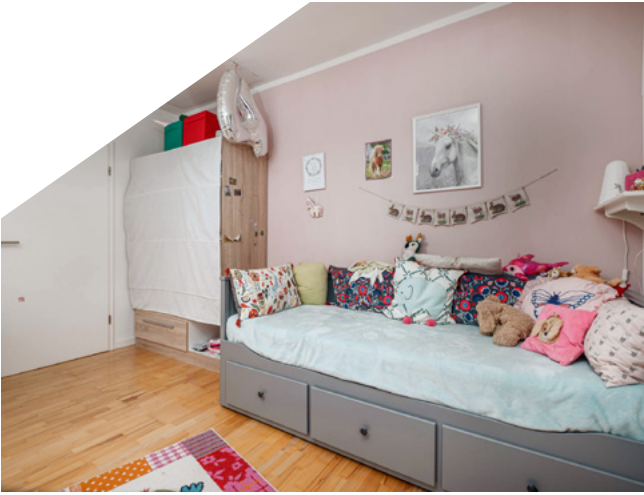
Flurstück: 8/8  
Flur: 7  
Gemarkung: Ratzeburg

Gemeinde: Ratzeburg  
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Erteilende Stelle: Katasteramt  
Brolingstr. 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 30090-0  
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

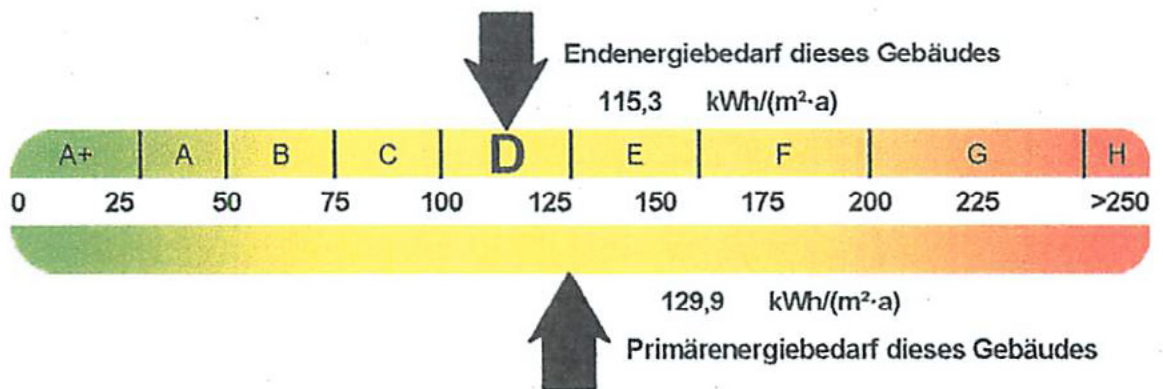
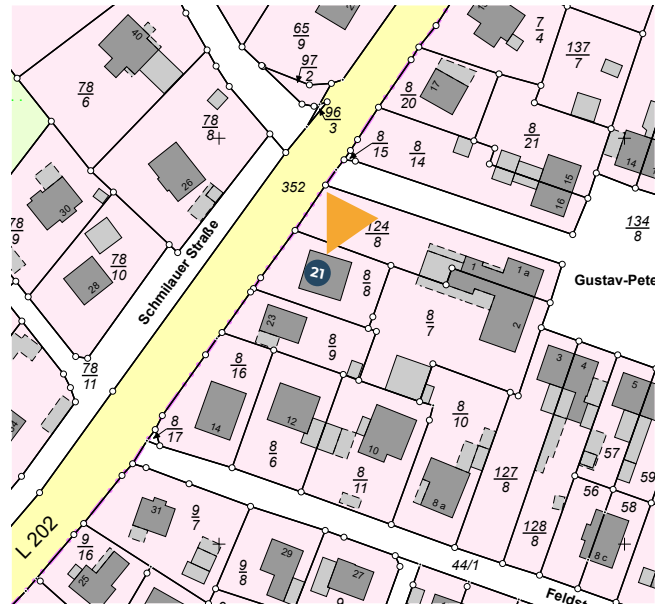


## SANIERUNGSZUSTAND UND ENERGETIK

Im Rahmen 2012 durchgeführter Sanierungsmaßnahme wurde eine neue Gas-Brennwerttherme mit Energierückgewinnung installiert, außerdem ein Solarthermiemodul mit entsprechendem Speicher. Ebenfalls 2012 wurde die gesamte Elektrik inklusive Sicherungskasten erneuert und entspricht somit dem neuesten Stand.

Alle Fenster und Türen haben eine Dreifachverglasung. Die oberste Geschosdecke ist durchgehend gedämmt. Alle Rohre sind durchgehend gedämmt. Das Haus erreicht so im aktuellen Energieausweis die Energieeffizienzklasse D.

Der begehbare Dachboden bietet mit 90m<sup>2</sup> Grundfläche eine zusätzliche, großzügige Ausbaureserve für viele weitere Zimmer. Dieser Ausbau war bereits geplant, wurde aber nicht mehr durchgeführt.



## FAZIT

Ein wunderschöner Walmbungalow, der ohne Sanierungsmaßnahmen direkt bezogen werden kann und vor allem mit hochwertigem Design, vielen Details, einem schönen, ruhig gelegenen Grundstück und einem durchdachten Wohnkonzept besticht.

Durch den großen Vollkeller mit Garage im Haus und einer zusätzlichen Ausbaureserve auf weiteren 90m<sup>2</sup> Grundfläche im Dachgeschoss lassen sich hier alle Wünsche erfüllen.

Machen Sie sich selbst ein Bild und begehen Sie das Haus über diesen Link zum 3-D-Rundgang:

<https://www.finanzmakler-luebeck.de/panorama/ratzeburg/>

Eine professionelle, aktuelle Wohnflächenberechnung liegt vor. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Alle finanzierungsrelevanten Daten und Unterlagen werden bereitgestellt.



## KONTAKTDATEN

CS Finanz GmbH & Co. KG  
Ratzeburger Allee 14a  
23564 Lübeck

FON: 0451-160 8450

[info@finanzmakler-luebeck.de](mailto:info@finanzmakler-luebeck.de)

**CS FINANZ**  
GmbH & Co. KG

## INFORMATION

Bei Abschluss eines Maklervertrags mit Provisionsvereinbarung über ein Reihenhaus/Doppelhaus oder ein Einfamilienhaus mit beiden Kaufvertragsparteien (sog. „Doppeltätigkeit“) muss die Provisionshöhe für beide Seiten gleich sein. 2,5% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisiionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.