

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Einhaus b. Ratzeburg**  
**Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück.**  
**Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-319562**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **275.000 €**

23911 Einhaus b. Ratzeburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	575,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1952 in massiver Bauweise mit Holzbalkendecken und Satteldach errichtet. 1984 wurde das Haus verklindert und bekam neue doppelverglaste Fenster. Ebenfalls wurde das Dach neu gedeckt.

2023 wurde die Elektrik erneuert. Das Gebäude ist teilunterkellert. Der Keller wurde 2024 saniert. Im selben Jahr wurden auch die Dachziegel gereinigt und neu beschichtet. Das Haupthaus hat 101 qm. Zusätzlich steht Ihnen ein Badezimmer (6 qm) im EG zur freien Verfügung.

Falls Sie die behagliche Wärme eines Kaminofen lieben, können Sie einen solchen im Wohnzimmer anschließen. Die Anschlussstelle sehen Sie in einem der Bilder.

Im EG befindet sich der Eingangsbereich, ein großes Wohnzimmer, Küche mit der modernen Einbauküche und das Bad.

Im OG stehen Ihnen ein Schlaf- und ein Kinderzimmer zur Verfügung. Das halbe Zimmer vor dem Schlafzimmer kann als Abstellraum genutzt werden. Außerdem befindet sich im OG das neue Gäste-WC.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Nebengebäude bietet genügend Platz für eine Werkstatt, etc. Auch die Heizungsanlage befindet sich dort. Den Schuppen links kann man in eine Garage umbauen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt sehr ruhig und unweit (Luftlinie ca. 250 Meter) vom Ratzeburger See entfernt.

Das schön gelegene Grundstück befindet sich in einer sehr ruhigen Gegend vor den Toren der Kreisstadt Ratzeburg.

Hervorzuheben ist die landschaftlich reizvolle Lage des Standortes. Umgeben von einer wohl einzigartigen Wald- und Seenlandschaft ist der Erholungs- und Freizeitwert außerordentlich hoch.

Der Ort Einhaus liegt nur 0,5 km von der Kreisstadt Ratzeburg entfernt. Ratzeburg hat eine gute eigene Infrastruktur. Sämtliche Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort.

Die Hansestädte Hamburg und Lübeck, sowie die Ostseebäder sind gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer, bzw. Büro im EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer, bzw. Büro im EG



Küche

# Exposé - Galerie



Duschbad im EG



Die Holzterpe



Die Treppe von oben

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



WC-Raum im OG



WC-Raum im OG

# Exposé - Galerie



Keller



Spitzdach

# Exposé - Galerie



Hausansicht Süd



Hausansicht Nord

# Exposé - Galerie



Hausansicht Nord-Ost



Hausansicht Ost

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Dachfenster



Blick aus dem Fenster EG

# Exposé - Galerie



Garten