

Krummesse

# Familiengerechtes Einfamilienhaus am Elbe-Lübeck-Kanal

Property ID: 25175012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.011 m<sup>2</sup>

Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25175012                 |
| Living Space         | ca. 119 m²               |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 4                        |
| Bedrooms             | 3                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 1970                     |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 429.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 43 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 18.08.2035 | Final Energy Demand                                  | 249.00 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | G                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1970                      |

Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## The property



Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## The property



Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## The property



Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## The property



Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## The property



Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## The property



Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## The property



Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## A first impression

Familiengerechtes Einfamilienhaus am Elbe-Lübeck-Kanal!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 bietet mit einer aktuellen Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.011 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Paare und Familien.

Auf das Erdgeschoss entfallen dabei ca. 94 m<sup>2</sup> und auf das Dachgeschoss ca. 25 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, in der sich überwiegend Einfamilienhäuser befinden.

Im Jahr 2010 wurde das in solider Bauweise gebaute Haus zuletzt modernisiert und befindet sich seitdem in einem guten Erhaltungszustand.

Die Besonderheit: Diese Immobilie könnte auch als Zweifamilienhaus genutzt werden, da es einen separaten Zugang zum Dachgeschoss gibt.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, ein voll ausgestattetes Badezimmer, ein praktisches Gäste WC, einen großzügigen Flur und die Küche. Der Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch viel Tageslicht aus und lässt sich flexibel nach eigenen Vorstellungen gestalten. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum weitläufigen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ganz gleich, ob für gemeinsames Beisammensein, Gartenprojekte oder als Spielfläche.

Die separate, praktische Küche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche für die Zubereitung täglicher Mahlzeiten. Durchdachte Fensteranordnungen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung. Die Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsmöglichkeiten und sind dank ihres Zuschnitts vielseitig nutzbar – sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder als ruhiger Arbeitsbereich.

Das Dachgeschoss verfügt aktuell neben Schlafzimmer und Flur noch über ein Duschbad und eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Ausbaureserve. Die Ausstattungsqualität ist als gut und normal einzustufen, sodass Sie auf einer soliden Basis eigene Wohnideen umsetzen können.

Die zentrale Heizungsanlage garantiert eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung in allen Räumen und muss nach Erwerb den gesetzlichen Anforderungen angepasst werden.

Das Grundstück bietet durch seine Größe viel Raum für individuelle Wünsche rund um

Freizeit, Hobby oder sogar eine Erweiterung des Gebäudes. Praktische Abstellflächen, Hauswirtschaftsraum und Stellmöglichkeiten im Teilkeller runden das Angebot ab. Für Fahrzeuge steht eine Garage mit einem vorgelagerten Carport zur Verfügung.

Durch die Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, während Grünflächen und Freizeitangebote zusätzlichen Wohnwert schaffen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für Flexibilität im Alltag.

Fühlen Sie sich angesprochen und möchten mehr über diese Immobilie erfahren? Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten und dem gepflegten Zustand dieses Hauses zu überzeugen. Eine Immobilie, die viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und persönliche Wohnkonzepte bietet.

Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## All about the location

Krummesse ist eine ca. 18 km<sup>2</sup> große Gemeinde, die zum Teil zum Kreis Herzogtum Lauenburg und zum Teil zur Hansestadt Lübeck gehört. In der Gemeinde Krummesse wohnen rund 1.700 und im Lübecker Stadtteil rund 1.000 Einwohner.

Krummesse verfügt über eine gute Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Tankstelle, Kindergarten, die Stecknitz Grund- und Gemeinschaftsschule, mehrere Ärzte, Freiwillige Feuerwehr sowie eine direkte Anbindung an den Busverkehr der Stadt Lübeck.

Durch seine gute Autobahnanbindung ist der Ort auch für Berufspendler bestens geeignet und hat durch seine kurze Entfernung nach Lübeck, aber auch durch seine ländliche Lage zahlreiche Vorzüge.

Der direkt am Ort vorbeilaufende Elbe-Lübeck-Kanal hat durch seinen Radwanderweg eine besondere Attraktivität.

Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 249.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25175012 - 23628 Krummesse

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg

Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0

E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)