

Krummesse

# Maison individuelle idéale pour les familles, située sur le canal Elbe-Lübeck.

CODE DU BIEN: 25175012



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

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.011 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse**

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25175012                         |
| Surface habitable      | ca. 119 m²                       |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 4                                |
| Chambres à coucher     | 3                                |
| Salles de bains        | 2                                |
| Année de construction  | 1970                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 429.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 43 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.08.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 249.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1970                      |

CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

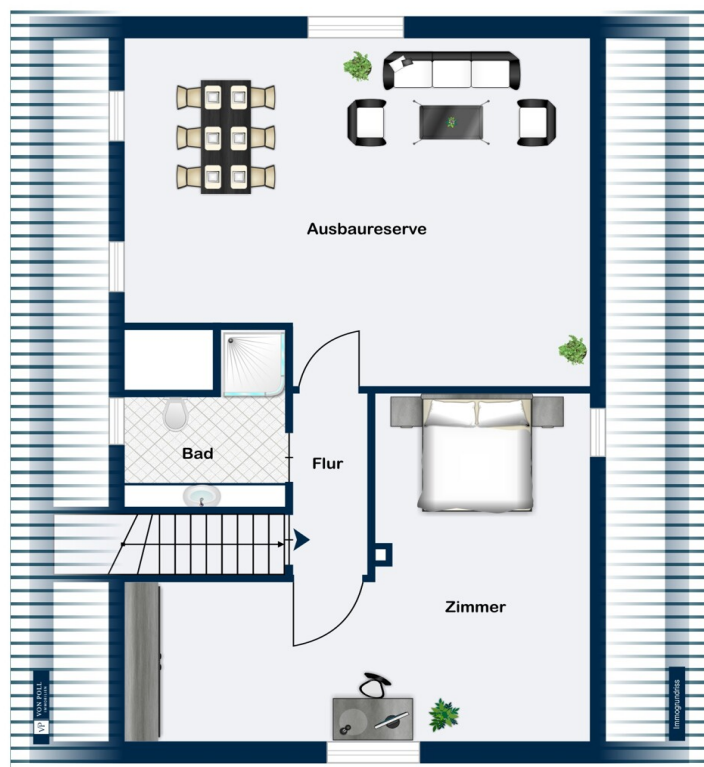
## La propriété



CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## Une première impression

Maison individuelle idéale pour une famille, située au bord du canal Elbe-Lübeck ! Construite en 1970, cette maison individuelle bien entretenue offre un cadre de vie confortable pour les couples et les familles. D'une surface habitable d'environ 119 m<sup>2</sup>, elle est implantée sur un terrain généreux d'environ 1 011 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée comprend environ 94 m<sup>2</sup> et les combles environ 25 m<sup>2</sup>. La propriété se trouve dans une impasse tranquille, principalement composée de maisons individuelles. Rénovée en 2010, cette maison de construction solide est restée en excellent état depuis. Atout particulier : elle peut également convenir à deux familles grâce à l'accès indépendant aux combles. Le rez-de-chaussée comprend trois pièces : deux chambres, une salle de bains entièrement équipée, des toilettes invités, un hall d'entrée spacieux et la cuisine. Le séjour/salle à manger, baigné de lumière naturelle, offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Depuis le séjour, on accède à la terrasse couverte et au vaste jardin, qui offre de multiples possibilités : réceptions, jardinage ou aire de jeux. La cuisine séparée et fonctionnelle dispose de nombreux rangements et d'un espace de travail généreux pour la préparation des repas. Des fenêtres judicieusement placées assurent une atmosphère agréable. Les chambres constituent de véritables havres de paix et, grâce à leur agencement, peuvent être utilisées de différentes manières : suite parentale, chambres d'enfants ou espace de travail calme. Actuellement, outre une chambre et un couloir, les combles aménagés comprennent une salle d'eau et environ 30 m<sup>2</sup> d'espace habitable potentiel. La qualité des équipements et des finitions est conforme aux standards, offrant une base solide pour concrétiser vos projets d'aménagement intérieur. Le système de chauffage central garantit un chauffage fiable et performant dans toutes les pièces et devra être mis aux normes après l'achat. La superficie de la propriété offre un espace généreux pour répondre à vos besoins personnels en matière de loisirs, de passe-temps, voire pour envisager une extension. Des espaces de rangement pratiques, une buanderie et un espace de stockage au sous-sol partiel complètent ce bien. Un garage avec abri voiture attenant est à votre disposition. Grâce à son emplacement idéal, vous bénéficierez d'une excellente infrastructure : commerces, crèches, écoles et médecins sont facilement accessibles, tandis que les espaces verts et les équipements de loisirs ajoutent au charme de cette maison. D'excellentes liaisons de transports en commun vous garantissent une grande flexibilité au quotidien. Ce bien vous intéresse et vous souhaitez en savoir plus ? Nous serions ravis d'organiser une visite afin que vous puissiez constater par vous-même le potentiel et le bon état de cette maison. Cette propriété offre un fort potentiel pour une décoration personnalisée et des espaces de vie à votre image.

**CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25175012 - 23628 Krummesse

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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