

Krummesse

# Casa indipendente adatta alle famiglie sul canale Elba-Lubecca

Codice oggetto: 25175012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.011 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25175012                |
| Superficie netta    | ca. 119 m²              |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 4                       |
| Camere da letto     | 3                       |
| Bagni               | 2                       |
| Anno di costruzione | 1970                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 429.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 43 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.08.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 249.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                             |

Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## La proprietà



Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## La proprietà



Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## La proprietà



Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## La proprietà



Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## La proprietà



Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## La proprietà



Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

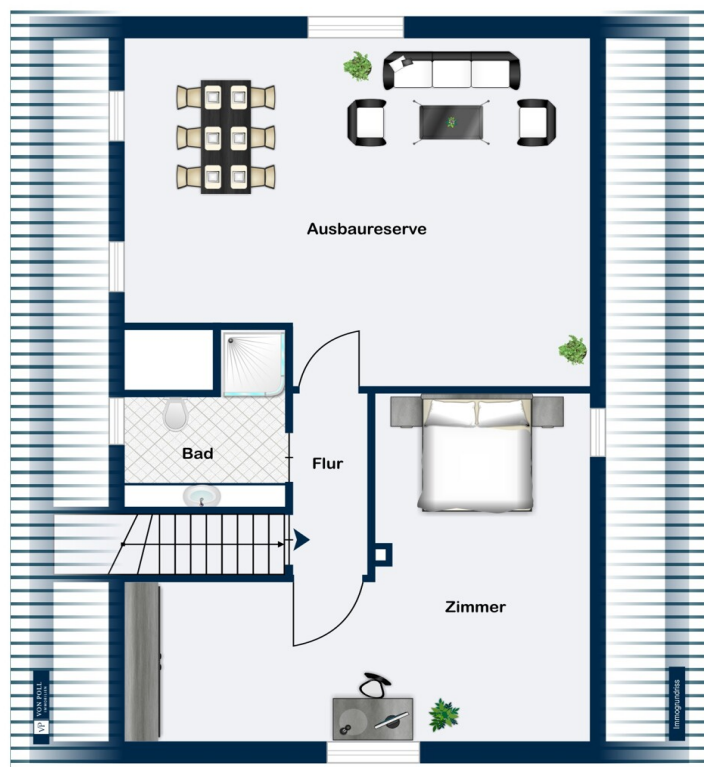
## La proprietà



Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## Una prima impressione

Casa indipendente adatta alle famiglie sul canale Elba-Lubecca! Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1970, offre una confortevole abitazione per coppie e famiglie con circa 119 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 1.011 m<sup>2</sup>. Il piano terra è di circa 94 m<sup>2</sup> e la mansarda di circa 25 m<sup>2</sup>. L'immobile si trova in una tranquilla strada senza uscita, prevalentemente composta da case unifamiliari. Ristrutturata l'ultima volta nel 2010, questa casa solidamente costruita si è sempre mantenuta in buone condizioni. Una particolarità: questa proprietà potrebbe essere utilizzata anche come casa bifamiliare, poiché dispone di un ingresso separato alla mansarda. Il piano terra è composto da tre locali, tra cui due camere da letto, un bagno completamente attrezzato, un comodo WC per gli ospiti, un ampio corridoio e la cucina. La zona giorno e pranzo è caratterizzata da molta luce naturale e può essere progettata in modo flessibile in base alle preferenze individuali. Dal soggiorno si accede alla terrazza coperta e all'ampio giardino, che offre molteplici possibilità di utilizzo: per intrattenere gli ospiti, dedicarsi ai lavori di giardinaggio o come area giochi. La cucina separata e funzionale offre ampio spazio di stoccaggio e di lavoro per la preparazione dei pasti quotidiani. Le finestre, posizionate con cura, creano un'atmosfera piacevole. Le camere da letto offrono un rifugio ideale e, grazie alla loro disposizione, possono essere utilizzate in diversi modi: come camera da letto principale, cameretta dei bambini o come tranquilla zona di lavoro. Attualmente, oltre alla camera da letto e al corridoio, la mansarda dispone anche di un bagno con doccia e di circa 30 m<sup>2</sup> di potenziale spazio abitabile. La qualità degli infissi e degli accessori è di buon livello, offrendo una solida base per realizzare le proprie idee di interior design. L'impianto di riscaldamento centralizzato garantisce un'alimentazione termica affidabile ed efficiente in tutti gli ambienti e deve essere adeguato a norma di legge dopo l'acquisto. Le dimensioni dell'immobile offrono ampio spazio per le esigenze individuali legate al tempo libero, agli hobby o anche a un ampliamento dell'edificio. Pratici ripostigli, una lavanderia e un ripostiglio nel seminterrato parziale completano l'offerta. Un garage con annesso posto auto coperto è disponibile per i veicoli. Grazie alla sua posizione, potrete beneficiare di eccellenti infrastrutture: negozi, asili, scuole e medici sono tutti facilmente raggiungibili, mentre spazi verdi e strutture ricreative contribuiscono al fascino di questa casa. Gli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici garantiscono flessibilità nella vita quotidiana. Questa proprietà vi attrae e desiderate saperne di più? Saremo lieti di fissare un appuntamento per visionarla e valutare di persona le possibilità e le ottime condizioni di manutenzione di questa casa. Questa proprietà offre un grande potenziale per un design personalizzato e per concetti abitativi personalizzati.

Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25175012 - 23628 Krummesse

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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