



EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

Ihr neues Zuhause



Adresse auf Anfrage

Daten im Überblick

Baujahr circa	1985
Objektzustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	gut
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Preis	399.000,00 Euro
Käuferprovision	Vom Käufer auf den beurkundeten Kaufpreis ist eine Provision für den Makler in Höhe von 2,975 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19% zu zahlen.
Grundstücksfläche circa	894 m ²
Wohnfläche circa	136 m ²
Etagenzahl	Erd- und Dachgeschoss
Zimmer	5
Anzahl der Badezimmer	1
Gäste-WC	1
Keller vorhanden	nein
Garten	ja
Balkon/Terrasse	ja
Stellplatz Anzahl und Typ	Stellplatz für 2 Fahrzeuge

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweistyp	Wohngebäude
Erstellungsdatum	29.05.2025
Gültig bis	28.05.2035
Endenergiebedarf	126,70
Heizungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr der Heizung	2021

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln	3 Minuten
Fahrzeit nächste Autobahn	20 Minuten
Fahrzeit nächster Bahnhof	20 Minuten
Fahrzeit nächster Flughafen	70 Minuten

Beschreibung

Das richtige Haus für die ganze Familie im beschaulichen Krüzen.

Hier können sie sich gleich wohlfühlen.

Das von uns angebotene Einfamilienhaus liegt beschaulich in einer verkehrsberuhigten Straße von Krüzen.

Es erwarten Sie helle und freundliche Wohnräume, eine hochwertige Ausstattung sowie eine nach Nordwesten hin ausgerichtete Terrasse.

Die Dachfläche bietet sich für eine Photovoltaikanlage nahezu an.

Der Eingangsbereich ist mit einem breiten Flur großzügig gestaltet. Vom Flur gelangen sie geradewegs in die abgeschlossene Küche (anschließend liegt direkt die Speisekammer, in der auch die Waschmaschine untergebracht ist) und rechts befindet sich das großzügige Duschbad. Links gelangen sie in den großen Wohn- Essbereich mit Zugang zur Sonnenterrasse. Hier sorgt der Kachelofen in der kühleren Jahreszeit für eine wohlige Wärme. Zusätzlich gibt es einen Hobbyraum.

Im Obergeschoss ist der Flur so angelegt, dass auch Platz für eine permanente Treppe ist, um den zum Ausbau vorbereiteten Spitzboden, gut zu erreichen.

Im Obergeschoss befinden sich 3 ähnlich große Zimmer sowie das Bad mit Wanne.

In den letzten Jahren wurden schon umfangreiche Modernisierungen vorgenommen. Die Heizung wurde auf Gas umgestellt. Die kompletten Fenster incl. Haustür, die Elektrik, die Küche, das Duschbad und die Innentüren erneuert.

Details/Highlights

- ruhige Lage
- umfangreich modernisiert
- neue Einbauküche
- komplette Fenster mit elektrischen Rolläden ausgestattet
- schnelle Übergabe nach Absprache möglich

Lage

In einer ruhigen Seitenstraße liegt dieses 1985 erbaute Einfamilienhaus. In nur wenigen Gehminuten erreichen sie die Felder und Wiesen.

Krützen ist eine kleine Gemeinde in der Nähe von Lauenburg/Elbe mit einem guten Dorfleben.

Alle Schulformen, Kitas, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich im nahegelegenen Lauenburg. Hier gibt es auch ein reges Vereinsleben, ein Freibad und ein wunderbares Naherholungsgebiet an der Elbe.

Die Anbindung nach Hamburg ist durch den Anschluss an den HVV bzw. die Autobahnen A 25/A24 gut gegeben. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 45-60 Minuten zu erreichen.

Besichtigungstermine

Gerne stehen wir Ihnen für Ihre individuellen Besichtigungswünsche zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfragen.

Termine sind ausschließlich über die Ehrichs & Martens GbR zu vereinbaren.

Finanzierung

Nutzen Sie gerne unsere über 20-jährigen Erfahrung für eine Finanzierungsberatung. Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie die beste Finanzierungsvariante und vermitteln Ihnen auch den dazu gehörigen günstigsten Bankpartner. Und das alles für Sie kostenlos und unverbindlich!! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffensvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

Ehrichs & Martens GbR übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht. Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.

Bilder

Außenansicht



Außenansicht



Küche



Wohnen



Essen



Gäste WC



Flur



Zimmer Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Kachelofen

