

Krummendeich

# Idyllisch gelegen mit viel Potenzial

Objektnummer: 25240007



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

KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 511 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Auf einen Blick

Objektnummer	25240007
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	79.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5.000,- € (inkl. MwSt.)
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	194.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.06.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das ca. im Jahr 1900 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 511 Quadratmetern befindet. Das Haus bietet eine solide Grundlage für zukünftige Gestaltungs- und Modernisierungsarbeiten. Mit seinem aktuellen Zustand gewährt es potenziellen Käufern die Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche in die Renovierung einzubringen und so ein individuelles Zuhause zu schaffen. Die Wohnfläche erstreckt sich über fünf geräumige Zimmer, dazu zählen vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familien bieten. Die Zimmer sind funktional geschnitten und bieten Flexibilität bei der Raumgestaltung. Ob als Ruhebereich, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Das zentrale Badezimmer ist geräumig mit Dusche und Badewanne, bietet Komfort und kann im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen an heutige Standards mit leichten Mitteln angepasst werden. Das Haus ist mit einer zuverlässigen Zentralheizung von 2022 ausgestattet, die für ein behagliches Wohnklima sorgt. Die Ausstattung ist einfach gehalten, was wiederum Spielraum für individuelle Anpassungen bietet, um der Immobilie neuen Glanz zu verleihen. Der Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein. Ob für Gartenliebhaber oder als Spielbereich für Kinder – das Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stellt dieses Einfamilienhaus ein interessantes Objekt für Käufer dar, die eine Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen renovieren und gestalten möchten. Die solide Bausubstanz des Hauses bildet die Grundlage für nachhaltige Renovierungsmaßnahmen. Potenzielle Käufer erhalten hier die Gelegenheit, ein Zuhause mit individuellem Charakter zu schaffen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten zu überzeugen, die dieses Haus bietet. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in einem bereits etablierten Wohngebiet mit einer Fülle von Entwicklungsmöglichkeiten Fuß zu fassen.

Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Vollbad (Badewanne und Dusche)
- Gartenhaus
- Kamin
- Stellplätze direkt am Haus

Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der malerischen und ruhigen Ortschaft Krummendeich, die für ihre ländliche Idylle und die Nähe zur Natur bekannt ist. Krummendeich liegt in direkter Umgebung zum Naturschutzgebiet und bietet eine ideale Balance aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Städte in der Region. Ein kleiner Supermarkt und ein Freibad befinden sich ganz in der Nähe. Einen Ort weiter liegt Freiburg. Der Ort bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur. In Freiburg an der Elbe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Geschäfte, die bequem erreichbar sind. Für Naturliebhaber bietet Krummendeich zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Die nahegelegene Elbe und die angrenzenden Wiesen und Wälder laden zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen ein. In der Umgebung finden sich zudem mehrere Wanderwege und Freizeitmöglichkeiten für Sport und Erholung. Der Ort ist sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende ein idealer Wohnort. Die Immobilie in Krummendeich bietet eine hervorragende Lage für diejenigen, die ländliches Wohnen mit guter Anbindung an städtische Einrichtungen kombinieren möchten. Der Ort überzeugt mit einer ruhigen, sicheren Umgebung und bietet gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur.

Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 194.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25240007 - 21732 Krummendeich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Stade  
E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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