

Kronshagen – Kronshagen

# Stadtnahes Wohnen im Grünen: Charmante Doppelhaushälfte im beliebten Kronshagen

Objektnummer: 24053095



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 565 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

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

Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053095
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

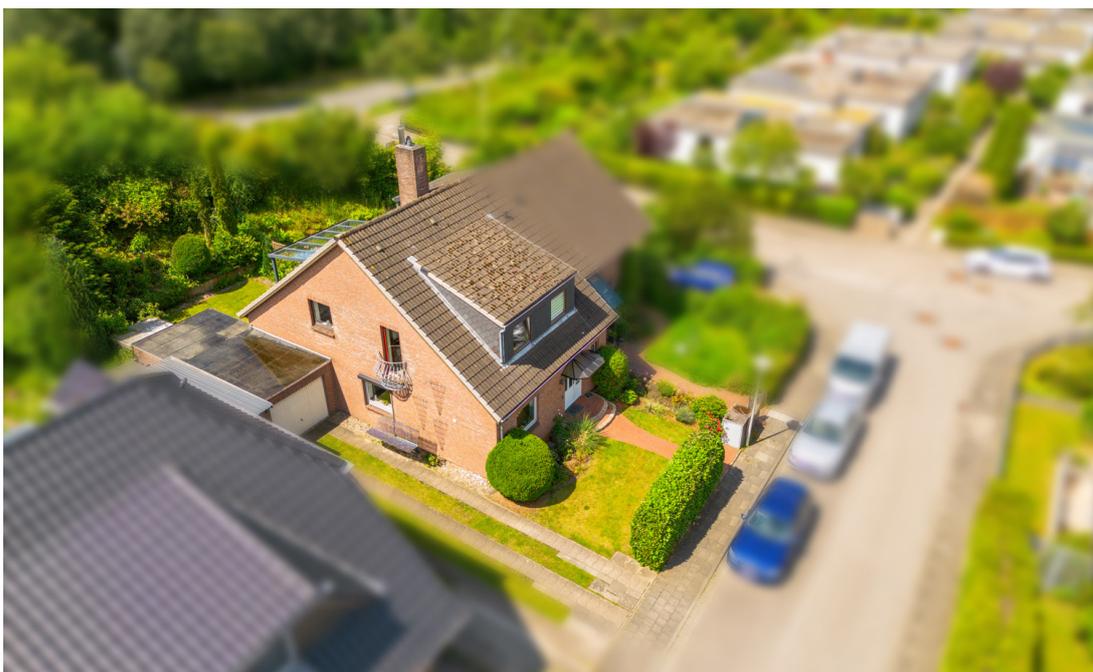
Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



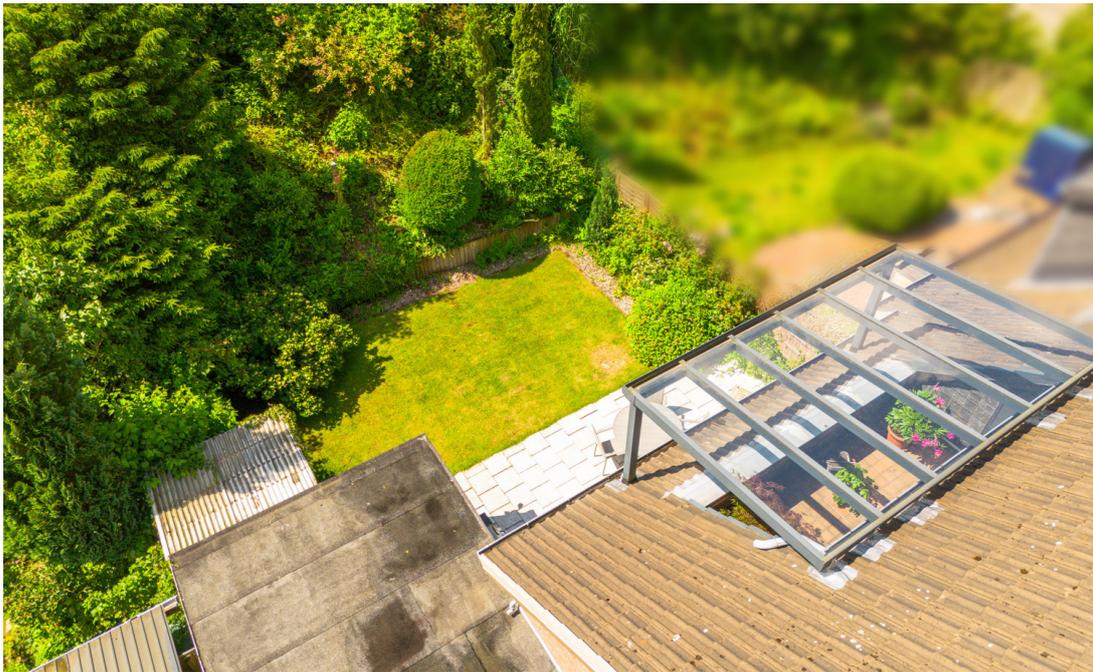
Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



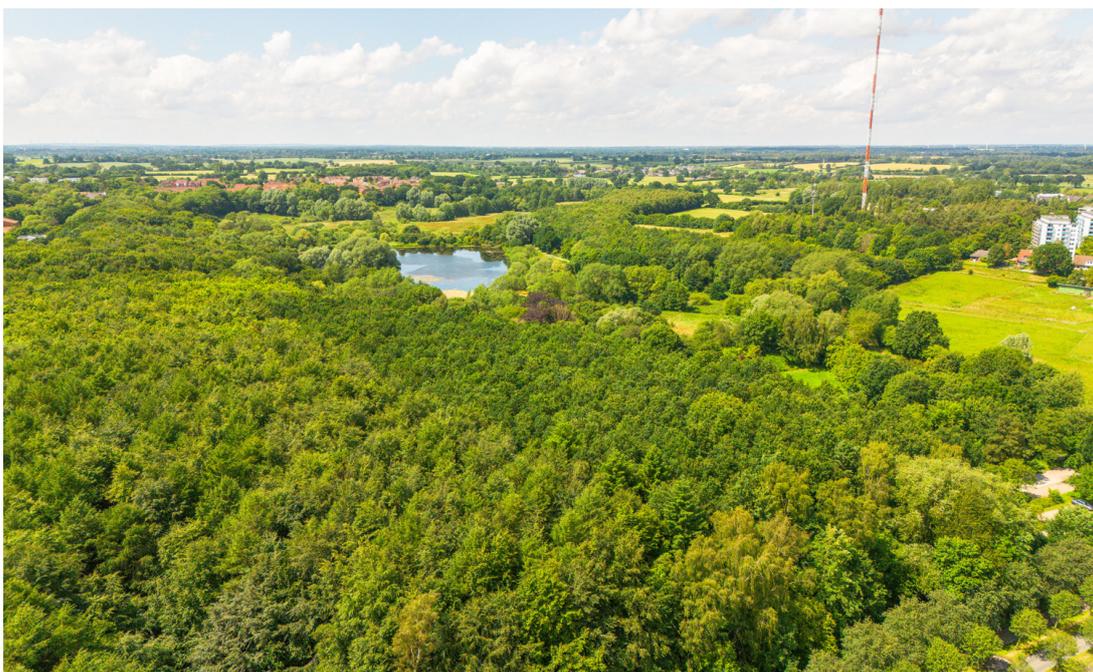
Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



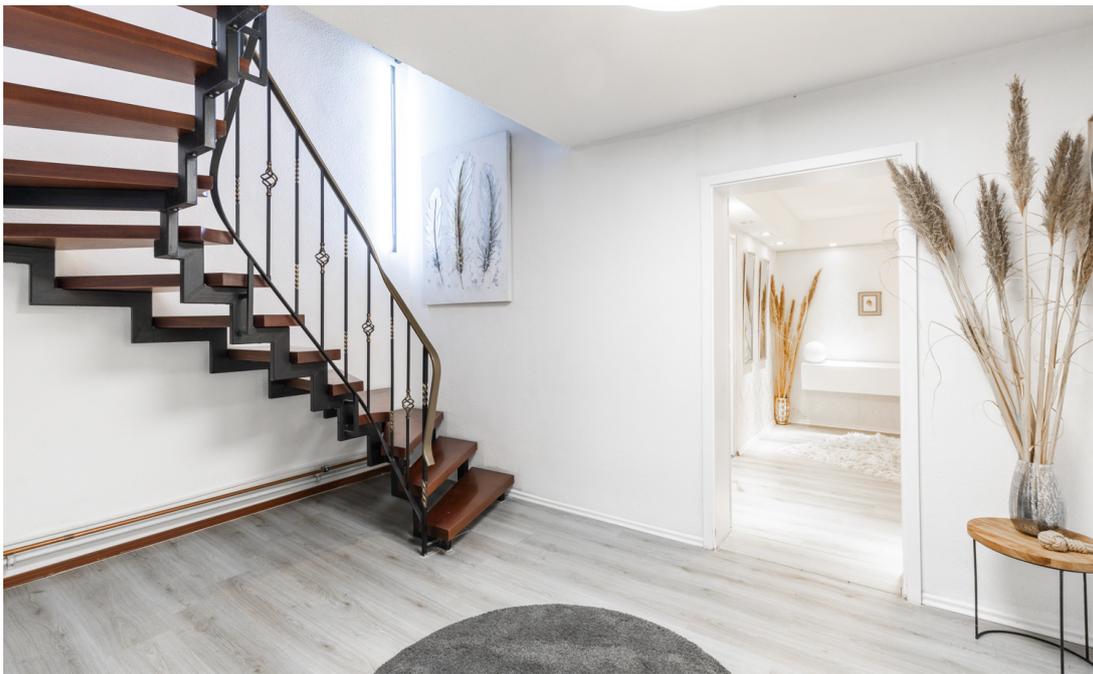
Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte, massiv gebaut im Jahr 1983, bietet stadtnahes Wohnen im Grünen und vereint das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, kinderfreundliche Wohngegend und die Nähe zur pulsierenden Stadt. Die Immobilie befindet sich in der beliebten Gemeinde Kronshagen und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>. Das Grundstück umfasst 565,5 m<sup>2</sup> und ist schön eingewachsen und gepflegt. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss führt in einen einladenden Flur, der Zugang zu allen wesentlichen Räumen bietet. Ein praktisches Gäste-WC und eine Abstellkammer bieten zusätzlichen Komfort. Die Küche, ausgestattet für alle kulinarischen Bedürfnisse, geht über in das geräumige Wohn- und Esszimmer, welches durch elektrische Außenrollläden und einen Kaminofen besonders behaglich ist. Eine Holzterrasse verbindet das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss und dem Keller. Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer. Das Schlafzimmer I verfügt über einen französischen Balkon, während Schlafzimmer II Zugang zu einer überdachten Loggia mit südlicher Ausrichtung bietet. (Die Loggia mit 12 m<sup>2</sup> ist zur Hälfte in der Wohnfläche enthalten) Eine zweite Küche im Dachgeschoss ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, wodurch sich diese Etage ideal als Einliegerwohnung eignet. Das große Vollbad ist mit einer Dusche, einer Badewanne und Fußbodenheizung ausgestattet. Der ausgebaute Keller bietet zusätzlichen Wohnraum mit zwei Schlafzimmern, einem Duschbad und einem Hauswirtschaftsraum. Besonders hervorzuheben sind die neuen Kunststofffenster aus dem Jahr 2017, die für angenehmes Licht und moderne Energieeffizienz sorgen. Der Heizungsraum beherbergt die Gasheizung aus dem Jahr 2005, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Der Außenbereich dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Eine Terrasse mit Markise sowie eine überdachte Loggia im Dachgeschoss laden zum Entspannen im Freien ein. Die Garage, ausgestattet mit einem elektrischen Tor und einer Tür zum Garten, bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug. Zusätzlich stehen drei PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung. Der Garten ist mit einer kleinen Rasenfläche, einem Holzunterstand und einem großen Knick versehen und bietet eine idyllische Rückzugsmöglichkeit. Die Doppelhaushälfte verfügt über zweifach verglaste Holzfenster. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht Ihnen schnelles Internet. Helle und gut geschnittene Räume sowie eine durchdachte Grundrissgestaltung zeichnen diese Immobilie aus. Die Bodenbeläge bestehen aus Laminat, Teppich und Fliesen. Die Deckenhöhe im Keller beträgt ca. 2,30 Meter. Der Spitzboden dient Ihnen als zusätzliche Abstellfläche. Im Jahr 2020 wurde die Loggia im Dachgeschoss überdacht und im Jahr 2017 wurde der Keller umfangreich ausgebaut, inklusive der Installation eines neuen Duschbads und der Nachrüstung eines FI-Schutzschalters. Diese Doppelhaushälfte bietet eine einzigartige

Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Lage im Grünen. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, der modernen Ausstattung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist sie ideal für Familien, die Wert auf ein komfortables und sicheres Zuhause legen. Das Dachgeschoss eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung, was zusätzliche Flexibilität bietet. Die beliebte Gemeinde Kronshagen bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität, die durch das idyllische Wohnumfeld perfekt ergänzt wird. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie selbst den Charme dieser besonderen Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code im Exposé.

Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Ausstattung und Details

- Stadtnahes Wohnen im Grünen
- Ruhige, kinderfreundliche Wohngegend
- Beliebte Gemeinde Kronshagen
- Eingewachsener und pflegeleichter Garten
- Terrasse mit Markise und überdachte Loggia mit Süd Ausrichtung (12 m<sup>2</sup>)
- Garage mit elektrischem Tor und Tür in den Garten
- 3x PKW-Stellplatz im Freien
- Duschbad im Kellergeschoss und Gäste-WC im EG
- Vollbad mit Dusche und Badewanne im DG und Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Zweifach verglaste Holzfenster
- Überwiegend neue Kunststofffenster im Keller aus 2017
- Gasheizung aus 2005
- Glasfaseranschluss
- Helle und gut geschnittene Räume
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Laminat, Teppich und Fliesen
- Elektrische Außenrollläden im Wohn- und Esszimmer und Schlafzimmer IV

Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Alles zum Standort

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Kiel liegt die eigenständige Gemeinde Kronshagen; dank des hohen Anteils an Grünflächen und der überwiegenden Eigenheimbebauung auch Gartenstadt genannt. Diese Villengegend zählt zu den bevorzugtesten Wohngebieten – hat die Gemeinde es doch verstanden, das idyllische, intime Flair zu bewahren. Gleichzeitig verfügt Kronshagen über eine ausgezeichnete Infrastruktur, z. B. Schulen bis hin zum Gymnasium, ärztliche Versorgungseinrichtungen, Sportstätten etc. Zahlreiche Geschäfte bieten Einkaufsmöglichkeiten aller Art. Das kulturelle und medizinische Potenzial der Universitätsstadt Kiel kann ohne weiteren Aufwand genutzt werden, da die City innerhalb weniger Minuten zu erreichen ist.

Objektnummer: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24053095 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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