Kronshagen – Kronshagen

Altbaucharme trifft Moderne! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kronshagen

Objektnummer: 24053089

KAUFPREIS: 749.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 171 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 460 m²

Objektnummer: 24053089 - 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: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	24053089
Wohnfläche	ca. 171 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	749.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.06.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	117.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Ein erster Eindruck

Ein Blickfang mitten in Kronshagen für die ganze Familie: Auf einem 460 m² großen Grundstück befindet sich dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Das 1910 erbaute und 2008 umfangreich modernisierte Haus bietet mit ca. 171 m² Wohnfläche hohen Wohnkomfort und lässt keine Wünsche offen. Dank kontinuierlicher Renovierungsarbeiten präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Bereits beim Betreten durch die Haustür unter dem Vordach erwartet Sie ein einladender Hausflur mit einer stilvollen Holztreppe, die sich über alle Geschosse erstreckt. Von hier aus gelangen Sie sowohl ins Haupthaus als auch in die separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Das Wohnzimmer besticht durch bodentiefe Fenster, die viel Licht hereinlassen und einen direkten Zugang zum gepflegten Garten bieten. Die helle und freundliche Atmosphäre, die sich durch das gesamte Haus zieht, wird durch den Altbaucharme der Räume unterstrichen. Ebenfalls ebenerdig befindet sich das Tageslich-Vollbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne und stilvollen Sichtbalken. Die zeitlose, anthrazitfarbene Einbauküche überzeugt durch ihre Ausstattung mit Markengeräten und bietet ausreichend Stauraum. Direkt angrenzend befindet sich das zusätzliche Esszimmer. Von hier gelangen Sie über eine Holztreppe ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei helle Zimmer sowie ein Gäste-WC, die je nach Bedarf als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei weitere Zimmer, ein Dusch-WC sowie eine Diele mit Vorrichtung für eine kleine Küche bilden eine eigenständige Wohneinheit im Dachgeschoss, die bei Bedarf extern vermietet werden kann. Diese ca. 40 m² große Wohnung ist über einen separaten Eingang erreichbar und verfügt über einen direkten Zugang zum Spitzboden. Die hohen Decken, zahlreichen großen Fenster und der moderne Grundriss schaffen ein freundliches Wohnklima und bieten viel Gestaltungsspielraum. Der Teilkeller beherbergt neben ausreichend Stauraum und der Heizungsanlage auch einen Hauswirtschaftsraum, der beispielsweise als Werkstatt genutzt werden kann. Kellerfenster sorgen hier für ausreichend Licht und Belüftung. Der liebevoll angelegte Garten mit Blumen, Büschen und kleinen Bäumen lädt zum Verweilen ein. Eine nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet ideale Bedingungen für sommerliche Grillabende. Ergänzt wird die Immobilie durch einen praktischen Schuppen und mehrere Stellplätze. Fazit: Dieses charmante Einfamilienhaus in Kronshagen ist ein wahres Juwel für Familien, die hohen Wohnkomfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Ausstattung und Details

- Großer offener Wohnbereich
- Kein Denkmalschutz
- Große helle, freundliche Schlafzimmer
- Hohe Decken mit Altbaucharme
- Einliegerwohnung
- Moderner Grundriss
- Stellplätze und Geräteschuppen
- Eingewachsener Garten
- Terrasse mit Südwestausrichtung

Objektnummer: 24053089 - 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 Wohngegenden – 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: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com