

Kronshagen – Kronshagen

Altbaucharme trifft Moderne! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kronshagen

Property ID: 24053089



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 460 m²

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

At a glance

Property ID	24053089
Living Space	ca. 171 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1910
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	749.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	117.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.06.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

The property



Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

The property



Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

The property







IHNEN GEFÄHRT, 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

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

The property

VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.

www.von-poll.com

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

A first impression

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 Holzterrasse, 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 Tageslicht-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 Holzterrasse 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.

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Details of amenities

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

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

All about the location

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.

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Other information

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.

Property ID: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com