

Kropp

# Familienfreundliches Einfamilienhaus in begehrter Lage von Kropp

????????? ??????????: 25053014



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

???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 189,7 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ???? : 851 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25053014 - 24848 Kropp

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053014	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 189,7 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
???????????????? ???	01.07.2025	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8	????? ???????????????	2020
????????????? ???	6	?????????	???????
????????????	2	????????????????	?????????????
????? ??????????????	1988	?????????????	?????????, WC
????? ??????????????	2 x ?????????????? ????? ??????????????, 1 x ???????	?????????????	?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25053014 - 24848 Kropp

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	72.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1988



???????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

?? ?????????





???????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

?? ?????????



???????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

?? ?????????





???????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

?? ?????????





??????? ???????: 25053014 - 24848 Kropp

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 04351 - 883 81 20**

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

??????? ????????: 25053014 - 24848 Kropp

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Kiel**

★★★★★

Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**

**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT**

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
im Test: 40 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2024

Handelsblatt

**TOP Kunden-Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Serviceanbieter GmbH  
1/2024

DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE REPUTATION**

PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“

VON POLL IMMOBILIEN

**MONEY**

ANALYSE

FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

FAZ-INSTITUT

**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024**

VON POLL IMMOBILIEN

Basic Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrtester-produkte-services



VP  
5 STAR AWARDS  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN

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

VP VON POLL  
FINANCE®



## 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

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

???????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

?? ?????????

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*





??????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

??? ?????? ???????????

Herzlich willkommen in diesem attraktiven Einfamilienhaus aus dem Jahr 1988. Es erwartet Sie ein wunderschönes, großes und eingewachsenes Grundstück mit ca. 851 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die optisch sehr ansprechende und einladende Immobilie liegt in einer ruhigen, beliebten & zentrumsnahen Wohnlage im beschaulichen Kropp. Das Erscheinungsbild des Hauses lässt bereits auf den ersten Blick den sehr guten Pflegezustand der Immobilie erahnen. Diese Liegenschaft überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das großzügige Raumangebot bietet viel Platz für die ganze Familie und eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer, 2 Badezimmer und einen herrlichen Wintergarten. Mit geringem Aufwand könnte sogar eine separate Wohneinheit eingerichtet werden. Durch die Eingangstür gelangen Sie in den geräumigen & gefliesten Flur. Hier empfängt Sie das Erdgeschoss mit einem lichtdurchfluteten, offenen Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zum Garten bietet. Ein hier angrenzender Wintergarten spendet durch seine großen Fensterfronten nicht nur viel Lichteinfall, hier kann durch die Fußbodenheizung ganzjährig in entspannter Atmosphäre die Natur und der herrliche Garten genossen werden. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein modernes Gäste-WC mit Dusche, sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum komplettieren das Raumangebot des Erdgeschosses. Betreten wir jetzt einmal das geräumige Wohn-Esszimmer mit dieser schönen Fensterfront, dem Zugang zum Garten und dem hochwertigen Wintergarten. Diese Räume bestechen durch Helligkeit und das große Platzangebot bietet eine Vielzahl von Stellmöglichkeiten und Nutzungsoptionen. Der harmonisch in den Wohnbereich integrierte Kaminofen spendet wohlige Atmosphäre an kühleren Tagen. Der direkte Zugang zur Küche garantiert kurze Wege und die gepflegte Einbauküche, ausgestattet mit allen praktischen Geräten rund ums Kochen und Genießen lässt keine Wünsche offen. Hier wäre zudem noch Platz für einen kleinen Esstisch. Von der Küche aus können Sie direkt in den Hauswirtschaftsraum gehen. Von dort kann ebenso der Garten betreten werden. Das ausreichende Platzangebot bietet viel Stauraum für Vorräte und die Heizung. Auch die Waschmaschine und der Wäschetrockner finden hier Platz. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier bieten 4 Zimmer viel Platz für Ruhe und Privatsphäre. Eines der Schlafzimmer verfügt über eine besonders großzügige Wohnfläche (2 Schlafzimmer wurden zusammengelegt). Das familienfreundliche Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer großen Dusche ausgestattet – ein Wellnessort. Der Außenbereich überzeugt mit ausreichend Gartenfläche, zahlreichen Möglichkeiten, Hobby und Handwerk zu betreiben und einfach die Seele auf der Terrasse bei einer Tasse Kaffee oder beim Grillen baumeln zu lassen. Eine Garage und zwei weitere gepflasterter Stellplätze runden das

Immobilienangebot ab. Ein Zugang von der Garage zum Haus vereinfacht Ihnen das Verstauen des Einkaufs, denn Sie können es von der Garage direkt in den Hauswirtschaftsraum bringen. Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch einen virtuellen 3D – Rundgang zur Verfügung. Möchten Sie dieses familienfreundliche Einfamilienhaus besichtigen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Das Betreten des Grundstücks ohne uns ist nicht erwünscht. Bitte respektieren Sie die Privatsphäre der Eigentümer.

??????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

????????????????? ??? ??????????

- Wintergarten mit Zugang zum Garten / Bj. 2007
- Helles Wohnzimmer mit Blick in den Garten
- Großes Grundstück mit Südausrichtung
- Eigener Brunnen / stillgelegt
- Pavillon
- Schuppen
- Grundofen Bj. 2016
- Fußbodenerwärmung Wintergarten
- Küche & Flur Fußbodenheizung
- Schnelle Anbindung an die A7 und umliegende Städte
- Baujahr: ca. 1988
- Wohnfläche: ca. 190 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 851 m<sup>2</sup>
- Anzahl Schlafzimmer: 6
- Anzahl Badezimmer: 2
- Etagen: 2
- Garage
- PKW-Stellplätze: 2



??????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

??? ??? ??? ????????????

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Lage im charmanten Ort Kropp. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten aus. In unmittelbarer Nähe erreichen Sie schnell die Hüttener Berge sowie die Sorgwohlder Binnendünen, die zu Wanderungen und Erholung in der Natur einladen. Kropp ist eine kleine, aber lebendige Gemeinde in Schleswig-Holstein, die sich durch ihre hohe Lebensqualität und das familienfreundliche Ambiente auszeichnet. Das Zentrum von Kropp mit Supermärkten, Ärzten aller Art, Apotheken, Banken und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und schnell erreicht. Die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B201 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu größeren Städten wie Schleswig, Rendsburg und Flensburg sowie zu den umliegenden Ortschaften. Für Familien bietet die Region eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Schulen, Kindergärten und Sportvereinen. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Freizeitangebote, darunter der renommierte Golfclub Lohersand sowie weitere Sportanlagen für aktive Erholung. In dieser ruhigen Wohnstraße genießen Sie eine ideale Mischung aus naturnahen Lebensräumen und urbaner Erreichbarkeit. Hier finden Sie den perfekten Ort, um dem hektischen Alltag zu entfliehen und gleichzeitig von allen Vorteilen einer gut vernetzten Lage zu profitieren.

??????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ?????????: 25053014 - 24848 Kropp

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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