

Kronshagen

Exklusives Architektenhaus in ruhiger Lage von
Kronshagen – nahe der Landeshauptstadt Kiel

????????? ??????????: 24053116

www.von-poll.com???? ??????: 739.000 EUR • ??????????: ca. 192,24 m² • ??????????: 3 • ??????? ?????: 953 m²

???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

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

???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053116	????? ???????	739.000 EUR
????????????	ca. 192,24 m ²	??????	?????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	?????????????????
??????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	1	????? ???????????????	2022
????????????	2	?????????	?????????
????? ???????????????	1966	??????????????	ca. 51 m ²
?????? ???????????????	4 x ??????????????	????????????????	????????
	?????? ??????????????,	????????????????????????	?????????, WC
	2 x ????????	????????	?????????????, ??????,
		????????	??????,
		????????	??????????????????
		????????	?????????

???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	145.80 kWh/m ² a
???????????????	18.07.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

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



???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

?? ?????????

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



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

??????? ???????: 24053116 - 24119 Kronshagen

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

Das freistehende Einfamilienhaus, im Ursprung 1966 in massiver Bauweise erbaut, wurde im Jahr 1997 bis 1998 komplett kernsaniert, erweitert sowie umgebaut. Die Immobilie präsentiert sich nun als exklusives Architektenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 192 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 51 m². Sie besticht durch ihre gehobene Ausstattung und der besonderen Bauweise. Das großzügige Grundstück von 953 m² bietet viel Raum für Entfaltung und liegt in der beliebten Gemeinde Kronshagen, die stadtnahes Wohnen im Grünen ermöglicht. In ca. 4 Kilometern erreichen Sie die Landeshauptstadt Kiel. Die ruhige und kinderfreundliche Wohngegend ist ideal für Menschen, die eine harmonische Balance zwischen urbanem und naturnahem Leben suchen. Der eingewachsene und gepflegte Garten mit zwei Holzterrassen, einer Steinterrasse und einem idyllischen Teich lädt zum Verweilen im Freien ein. Zusätzlich bietet ein Holz-Wintergarten auch bei schlechterem Wetter einen gemütlichen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Ein Gartenhaus bietet weiteren Stauraum. Im Erdgeschoss des Hauses erwartet Sie ein gut durchdachter Grundriss mit hellen und großzügig geschnittenen Räumen. Sie betreten das Haus geschützt durch eine praktische Überdachung und gelangen in den großzügigen Eingangsbereich. Links befindet sich das praktische Gäste-WC, geradeaus eine kleine Garderobe. Die Einbauküche im Landhausstil verfügt über einen gemütlichen Sitzplatz und eine funktionsfähige, rustikale „Küchenhexe“. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner ist zudem mit praktischen Einbauschränken ausgestattet. Vom Flur aus gelangt man rechts zum großzügigen Schlafzimmer I, welches über Einbau-Kleiderschränke verfügt. Weiter Links befindet sich ein luxuriöses Vollbad mit Whirlpoolwanne, Walk-Inn-Dusche und Bidet. Die Fußbodenheizung sorgt in diesem Raum für zusätzlichen Wohlfühlkomfort. Geradeaus befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen (im derzeitigen Zustand erlischt ab dem 01.01.2025 die Betriebserlaubnis) und einer Deckenhöhe von ca. 5 Metern. Er ist das Herzstück des Hauses mit Zugang zum Garten und lädt zu gemütlichen und geselligen Stunden, in einer besonderen Atmosphäre ein. Das Dachgeschoss, welches über eine Wendeltreppe zu erreichen ist, bietet einen weiteren Wohn- und Arbeitsbereich als Galerie, der sich ideal als Rückzugsort oder Homeoffice eignet. Über einen kleinen Flur gehen zwei kleinere Zimmer, ein zusätzliches Duschbad und ein Heizungsraum ab. Das gesamte Haus ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern mit Sprossen ausgestattet, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Eine neue Gasheizung aus dem Jahr 2022 garantiert zeitgemäße Energieeffizienz. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits am Haus, Kabel-TV ist vorhanden. Die Doppelgarage mit angeschlossenem

Geräteraum und vier zusätzlichen PKW-Stellplätzen im Freien sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten und Staufläche. Dieses freistehende Einfamilienhaus ist ideal für Paare, Singles und Senioren geeignet, die auf der Suche nach einem repräsentativen, komfortablen und gut ausgestatteten Zuhause in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend sind. Hier können Sie das Leben in vollen Zügen genießen – stadtnah und doch im Grünen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

??????? ???????: 24053116 - 24119 Kronshagen

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

- Stadtnahes Wohnen im Grünen (ca. 4 Kilometer bis zur Landeshauptstadt Kiel)
- Ruhige, kinderfreundliche Wohngegend
- Beliebte Gemeinde Kronshagen
- Exklusives, massiv gebautes Architektenhaus
- 1997 bis 1998 Kernsanierung
- Eingewachsener und gepflegter Garten
- 2x Holzterrasse und Steinterrasse sowie Teich
- Holz-Wintergarten und Gartenhaus
- Doppelgarage mit Geräteraum und 4x PKW-Stellplatz im Freien
- Vollbad mit Dusche und Badewanne im EG inkl. Fußbodenheizung
- Duschbad im Dachgeschoss und Gäste-WC im EG
- Kaminofen (im derzeitigen Zustand erlischt ab dem 01.01.2025 die Betriebserlaubnis)
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Sprossen
- Neue Gasheizung aus 2022
- Glasfaseranschluss am Haus (muss noch angeschlossen werden) und Kabel-TV
- Helle, gut geschnittene Räume und durchdachte Grundrissgestaltung
- Bodenbeläge aus Schiefer, Teppich, Linoleum, Vinyl und Fliesen
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss

??????? ????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

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

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.

??????? ?????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 145.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24053116 - 24119 Kronshagen

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

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

Robert Rothböck

Großflecken 48 Neumünster
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com