

Kronshagen – Kronshagen

# Altbaucharme trifft Moderne! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kronshagen

Objektnummer: 24053089



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

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

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053089
Wohnfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	117.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Die Immobilie

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com



Objektnummer: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Ein erster Eindruck

Ein Blickfang mitten in Kronshagen für die ganze Familie: Auf einem 460 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Das 1910 erbaute und 2008 umfangreich modernisierte Haus bietet mit ca. 171 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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: 24053089 - 24119 Kronshagen – Kronshagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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