

Kropp

Familienfreundliches Einfamilienhaus in begehrter Lage von Kropp

CODICE OGGETTO: 25053014.1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189,7 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 851 m²

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25053014.1
Superficie netta	ca. 189,7 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.07.2025
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.12.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	72.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

La proprietà



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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 10/23

MONEY
**HÖCHSTE KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT**
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
entfallen im Testsieger-Gut
im Test: 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Handelsblatt
**TOP
Kunden-
Beratung**
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
**HÖCHSTE
REPUTATION**
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

FAZ-INSTITUT
**Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024**
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/hogeltesten-branchen-services

VP
2023
★★★★★
Im Test: 44
Immobilienmakler
in Deutschland
VON POLL IMMOBILIEN
IM

www.von-poll.com

VON POLL FINANCE®

**IHNEN GEFÄLLT, 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

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

Una prima impressione

Herzlich willkommen in diesem attraktiven Einfamilienhaus aus dem Jahr 1988. Es erwartet Sie ein wunderschönes, großes und eingewachsenes Grundstück mit ca. 851 m² 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 m² 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 Holztreppe 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.

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

Dettagli dei servizi

- 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 / Option Badezimmer im Erdgeschoss
- Glasfaseranschluss (TNT)
- Schnelle Anbindung an die A7 und umliegende Städte
- Baujahr: ca. 1988
- Wohnfläche: ca. 190 m²
- Grundstück: ca. 851 m²
- Anzahl Schlafzimmer: 6
- Anzahl Badezimmer: 2
- Etagen: 2
- Garage
- PKW-Stellplätze: 2

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 72.80 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25053014.1 - 24848 Kropp

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com