

Kropp – Kropp

# Dort leben, wovon andere nur träumen können

Objektnummer: 23053094.1



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

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 31.394 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053094.1
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	179.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.06.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Kiel**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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)

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Die Immobilie



Erdgeschoss

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Ein erster Eindruck

Eingebettet in eine wunderbare Landschaft, repräsentativ und schwer zu finden, präsentiert sich die hier angebotene, großzügige Liegenschaft. Auf einem ca. 35.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde dieses ansprechende Anwesen, idealer Weise in einer Anliegerstraße, errichtet. Unmittelbar angrenzend liegt das ca. 3,5 ha große, bisher als Pferdekoppel genutzte Weideland, in traumhafter Lage am Ortsrand von Kropp. Das gesamte Areal ist mit einem Zaun eingefasst und verfügt zudem über Schuppen, Gartenhaus und Weiden mit Toren. Hier sind also die besten und umfangreichsten Voraussetzungen gegeben, seinen persönlichen Bedürfnissen, sei es Pferdehaltung, Leben mit Hunden oder mit der Familie, nachzugehen. Diese Immobilie bietet nahezu alles, um die vielfältigsten Interessen abzudecken. Sie suchen die besondere Immobilie mit Freiraum, Platz, Individualität und weiteren Optionen der freien Entfaltung? Sie wünschen Nähe zur Natur und doch nicht zu abgelegen von guter Infrastruktur und Platz für Ihre Pferde und Hobbies? In dieser besonderen Immobilie kombinieren Sie Individualismus und Liebe zur Natur. Die Immobilie wurde 1972 erbaut, geprägt durch sein gepflegtes und einladendes Erscheinungsbild, zeigt sich das Haus nicht nur von außen beeindruckend. Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 Zimmern, wird neben Funktionalität und perfekter Aufteilung, großzügiges Raumgefühl geboten mit zusätzlicher Nutzfläche im Untergeschoss, inmitten einer naturnahen Idylle. Nach dem Betreten des Hauses gelangen Sie in den Flur mit dem Garderobenbereich und von dort aus in die Küche, den Schlaftrakt mit zwei Schlafzimmern und Vollbad. Das Entree führt in das Herzstück des Hauses: das herrliche Wohn- / Esszimmer mit großer Fensterfront, die sowohl für umfassenden Lichteinfall sorgt, als auch den Blick in die wunderbare, dazugehörige Landschaft freigibt. Gleichzeitig kann von hier die großzügige Terrasse betreten werden, auf der es sich herrlich verweilen lässt. Perfekt in Szene gesetzt, sorgt die Kaminecke für heimelige Wohlmomente an kühlen Tagen. Die umfangreich ausgestattete Landhausküche verspricht Kochvergnügen und aufgrund ihrer hervorragenden Größe hinreichend Platz für geselliges Beisammensein. Die Treppe im Empfang, führt in das Obergeschoss. Hier warten zwei Schlafzimmer, ein Duschbad und ein kleines Zimmer mit Anschlüssen für eine weitere Küche / weiteres Bad. Die Zimmer gewähren einen wahrlich beeindruckenden Ausblick auf die umliegende Landschaft und die Weideflächen. Im Kellergeschoss befinden sich praktischerweise diverse Abstellräume, mit vielen nützlichen Möglichkeiten. Außer mit mehreren, kleinen Schuppen und einer Menge Gestaltungsmöglichkeiten wartet das Grundstück noch mit einem weiteren, ganz besonderen Glanzstück auf: ein großer Trecker Schuppen der Optional für Pferdeboxen dienen könnte. Autos, Fahrräder oder Ihr Pferdeanhänger finden ebenfalls ausreichend Platz und können entsprechend geparkt werden. Die Immobilie /

das Grundstück wurde bereits gewerblich genutzt, eine Baugenehmigung für eine Hundepension liegt vor und wurde auch bereits betrieben. Zur Zeit wird die Immobilie überwiegend als Bürogebäude vom Eigentümer genutzt, eine kurzfristige Übergabe ist jedoch durchaus möglich. Lassen Sie sich von dem besonderen Immobilienangebot überzeugen ! Wir öffnen Ihnen gerne die Tür für eine persönliche Besichtigung. Fordern Sie das Exposé und den virtuellen Rundgang an.

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Ausstattung und Details

- Familienfreundliche, ruhige Lage
- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Kamin im Wohnzimmer
- Stall / Scheune
- Garage
- diverse Stellplätze am Haus
- offenes Grundstück
- Geräumiger Keller
- Schuppen
- Gartenhaus

**Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp**

## Alles zum Standort

Dieses ansprechende Objekt liegt in sehr schöner und ruhiger Wohnlage in Kropp, eine aufstrebende Gemeinde mit über 6.700 Einwohnern. Kropp ist Kinder-,Jugend- und familienfreundlicher Standort und darüber hinaus verkehrstechnisch zentral gelegen. Mit sehr gut aufgestellten Infrastruktur erfreut sich dieser ansprechende Ort einer immer größeren Beliebtheit bei Jung & Alt. Die idyllische Gemeinde Kropp gehört zum Kreis Schleswig-Flensburg. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten verfügt Kropp über neue Sportstätten, eine Volkshochschule, Kindergärten und Schulen, einschließlich eines Gymnasiums. Ferner bietet der Ort ein gutes Gesundheitsangebot. Mehrere Ärzte, darunter auch Fachärzte, haben sich hier angesiedelt. Auch der Naherholungswert von Kropp besticht durch zahlreiche Wanderwege und wunderschöne Fahrradroutes. Ebenfalls befinden sich ein beheiztes Freibad, Tennisplätze und ein Golfplatz in der Nähe plus einen Wisentpark. An schönen Tagen laden die Rad- und Wanderwege, welche die Nordsee mit der Ostsee verbinden, zu Ausflügen ein – auch zu Pferd lässt sich die Landschaft erkunden! . Durch die gute Verkehrsanbindung sind die nahegelegenen Städte Rendsburg und Schleswig in wenigen Autominuten über die B77 erreichbar. Auch die A7 liegt in unmittelbarer Nähe. In nördlicher Richtung nach Flensburg und in südliche Richtung nach Hamburg! Eine Zusanbindung ist sowohl in Schleswig als auch in Owschlag gegeben. Die nächstgrößere Stadt Rendsburg erreichen Sie in weniger als 20 Minuten, nach Kiel sind es 40 Minuten.

Objektnummer: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 179.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 23053094.1 - 24848 Kropp – Kropp

## 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)