Kropp

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit Ausbaureserve und Entwicklungspotenzial – zentral in Kropp

***Objektnummer: 25471016***




**KAUFPREIS:** 294.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 196 m² • **GRUNDSTÜCK:** 619 m²

**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**


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

**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25471016 |
| Wohnfläche | ca. 196 m² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Baujahr | 1912 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 294.500 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 75 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 196 m² |

**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 23.02.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 322.46 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1912 |

**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie






**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie






**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie






**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie






**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Ein erster Eindruck

Mitten im beliebten Ort Kropp präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als attraktives Anlageobjekt mit langfristiger Perspektive. Das Mehrfamilienhaus bietet drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 196,00 m², die sich auf eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 96,00 m² und zwei kompakte 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 50,00 m² verteilen. Alle Wohnungen sind derzeit voll vermietet, so dass für Kapitalanleger ein problemloser Einstieg möglich ist. Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch ein durchdachtes und funktionales Grundrisskonzept. Helle und freundliche Räume sorgen in allen Einheiten für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnungen sind mit Dusch- und Wannenbädern sowie Einbauküchen ausgestattet - ein komfortables Gesamtpaket für die Mieter. Ein absolutes Highlight ist der große Garten, der nicht nur zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht, sondern auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet - ideal für Familien oder Hobbygärtner unter den Mietern. Ein besonderes Potential bietet das nicht ausgebaute Dachgeschoss. Die vorhandene Reserve ermöglicht - je nach Genehmigungssituation - den Ausbau zu weiterem Wohnraum. Ob zusätzliche Wohneinheit oder Erweiterung bestehender Wohnungen: Hier lassen sich zukunftsorientierte Ideen verwirklichen und die Rendite perspektivisch steigern. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Kropp, einer charmanten Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an die A7 sowie die Nähe zur Stadt Schleswig machen den Standort auch für Berufspendler attraktiv. Nicht zuletzt bietet das Objekt Entwicklungspotenzial bei den Mieten: Eine Anpassung an das aktuelle Marktumfeld ist perspektivisch denkbar und eröffnet zusätzliche Einnahmemöglichkeiten.

**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Ausstattung und Details

Allgemein:
• Voll vermietetes 3-Parteienhaus – sofortige Mieteinnahmen
• Ca. 196 m² Wohnfläche insgesamt
• Grundstück mit großzügiger Außenfläche
• Gepflegter Gesamtzustand
• Ruhige, zentrale Wohnlage in Kropp
• Gute Anbindung an Infrastruktur, ÖPNV und Autobahn (A7)
• Dachgeschoss bietet Ausbaupotenzial für zusätzliche Wohneinheit oder Wohnraumerweiterung
Wohnungen:
• 3 separate Wohneinheiten:
• Wohnung 1 (EG): ca. 96 m², 4 Zimmer
• Wohnung 2 (OG): ca. 50 m², 2 Zimmer
• Wohnung 3 (OG): ca. 50 m², 2 Zimmer
• Alle Wohnungen mit durchdachtem Grundriss und guter Belichtung
• Helle, freundliche Räume mit angenehmem Wohnklima
• Dusch- und Wannenbäder in den Wohnungen
• Einbauküchen in jeder Wohnung – im Mietpreis enthalten
Außenbereich:
• Großzügiger, sonniger Gartenbereich mit viel Platz zur gemeinschaftlichen Nutzung
• Gepflegte Außenanlagen
• Potenzial für Terrassen oder weitere gärtnerische Gestaltung
• Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück möglich (je nach Gestaltung)

**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Kropp, einer lebendigen Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg, die sich durch ihre hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, gepflegten Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien sind schnell erreichbar und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B77 ist die Stadt Schleswig in nur ca. 10–15 Minuten zu erreichen. Auch die Autobahn A7 ist gut angebunden und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Flensburg, Rendsburg und Richtung Hamburg. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen ist, profitiert von regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Städte. Trotz der zentralen Lage bietet Kropp eine naturnahe Umgebung: Wälder, Felder und kleine Seen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. So verbindet dieser Standort städtische Infrastruktur mit dem Wohnen im ländlich geprägten Raum – ideal für alle, die Ruhe schätzen, aber nicht auf gute Erreichbarkeit verzichten möchten.

**Objektnummer: 25471016 - 24848 Kropp**

# Weitere Informationen

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: 25471016 - 24848 Kropp**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com