

Campus. Living. Kiel.

KRON
247

Eigentumswohnungen zur
Kapitalanlage und Selbstnutzung

KRON
247An architectural rendering of a modern, three-story apartment building. The building features a light gray brick facade and large windows. Each floor has a balcony with a black metal railing. People are shown on the balconies: a woman on the top floor, a woman on the middle floor, and a woman on the ground floor. In the foreground, a paved sidewalk runs alongside the building. Two children wearing helmets are riding scooters on the left. A woman is walking towards the camera carrying a baby in a carrier. On the right, a man is walking and looking at his phone. Bicycles are parked near the building entrance. The scene is set during the day with soft lighting and some greenery in the background.

14 Eigentumswohnungen
im KfW-40-QNG-Standard
in Campusnähe

Die Lage

04

Das Gebäude

07

Die Vorteile

10

Die Ausstattung

13

Die Grundrisse

16

Kontakt

32

KRON
247

Kurze Wege. Klare Perspektive.

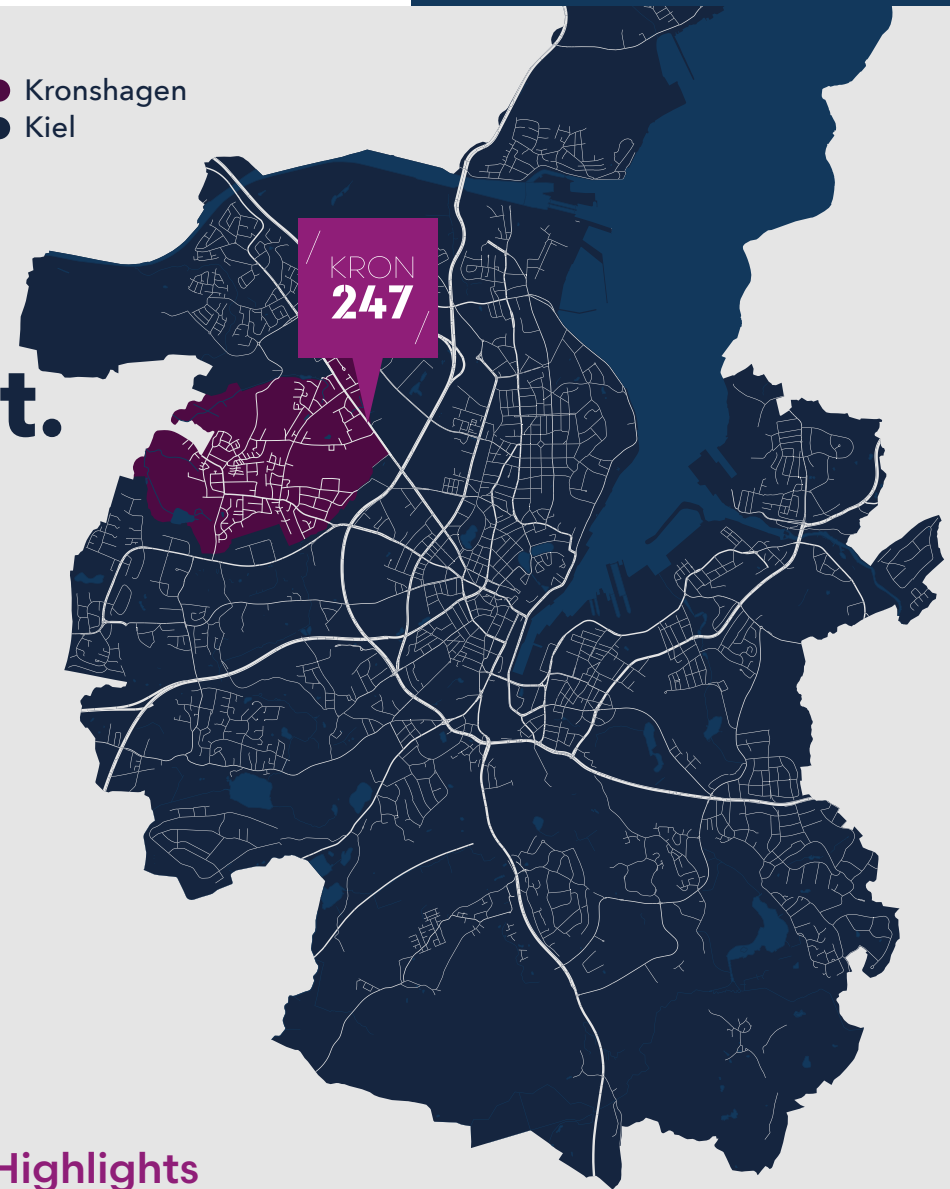
Wohnen zwischen Campus und Stadt.

Kiel. Stabiler Hochschulstandort.

Wachstum mit Perspektive.

Kiel zählt zu den stabilen Hochschul- und Verwaltungsstandorten Norddeutschlands. Mit der Christian-Albrechts-Universität, mehreren Fachhochschulen sowie maritimer Wirtschaft, Forschung und öffentlichem Dienst bietet die Landeshauptstadt eine konstant hohe Nachfrage nach kompaktem Wohnraum. Die Nähe zur Ostsee, eine solide Infrastruktur und stetiger Zuzug junger Menschen sorgen für nachhaltige Marktimpulse. Für Kapitalanleger bedeutet dies planbare Vermietbarkeit, für Eigennutzer ein urbanes Umfeld mit Perspektive.

- Kronshagen
- Kiel



Highlights

- Stetiges Bevölkerungswachstum
- Unterdurchschnittliche Leerstandsquote
- Steigende Mietpreise (plus ca. 7 % im Vergleich zum Vorjahr)



Kronshagen. Direkt am Campus.

Kurze Wege. Klare Nachfrage.

KRON247 befindet sich in der Eckernförder Straße in Kronshagen - unmittelbar an der Stadtgrenze zu Kiel und in komfortabler Nähe zur Universität. Der Campus ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder ÖPNV erreichbar, was den Standort besonders für Studierende attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte sowie Nahversorger befinden sich im direkten Umfeld. Die Lage verbindet ruhiges, gewachsenes Wohnen mit urbaner Anbindung. Die Kieler Innenstadt ist schnell erreichbar, ebenso die wichtigsten Verkehrsachsen Richtung Innenstadt, Holtenau oder Autobahn.

Für Kapitalanleger entsteht hier ein klar definiertes Nachfrageprofil: studentisches Wohnen in Campusnähe mit dauerhaft hoher Vermietungssicherheit. Für Eigennutzer bietet KRON247 kompaktes, modernes Wohnen in einem strukturierten, gut angebundenen Umfeld.

Eine Lage, die Funktionalität und Zukunftssicherheit vereint.

KRON247	Kiel HBF/Zentrum	Uni Kiel	Supermarkt
 →	ca. 10 min	ca. 5 min	ca. 4 min
 →	ca. 15 min	ca. 3 min	ca. 4 min
 →	ca. 17 min		



KRON
247

Das Gebäude

KRON247 verbindet urbanes Leben mit entspannter Wohnqualität – nur 3 Minuten von der Uni Kiel.

/ KRON
247 /

Zeitloses Design. Klare Werte.

Grundlage für nachhaltige Erträge.

Das Neubauprojekt in der Eckernförder Straße 247 vereint moderne Architektur mit nachhaltiger Wertstabilität. Der dreigeschossige Bau im KfW 40 QNG Standard umfasst 14 optimal geschnittene Wohneinheiten und richtet sich gezielt an eine dauerhaft nachfragestarke Zielgruppe.

Die klare, zeitlose Formensprache sowie hochwertige Fassadenmaterialien sorgen für eine langfristige Attraktivität – sowohl für Mieter als auch für Investoren. Balkone, Dachterrassen und Erdgeschoss-Terrassen schaffen zusätzlichen Wohnwert und erhöhen die Vermietbarkeit nachhaltig.

Ein Aufzug, barrierearme Zugänge und eine moderne, energieeffiziente Haustechnik bieten zeitgemäßen Komfort und sichern gleichzeitig niedrige Betriebskosten.

Für Kapitalanleger entsteht so ein Investment, das auf langfristige Stabilität ausgelegt ist: hohe Nachfrage, geringe Leerstandsrisiken und eine solide Basis für nachhaltige Mieteinnahmen.



KRON
247

KfW 40 QNG – Der steuerliche Renditehebel

Wirtschaftliche Vorteile

Zinsvorteil durch KfW-Förderung

Für jede Wohneinheit steht ein zinsvergünstigtes KfW-Darlehen von bis zu 150.000 € zur Verfügung. Gegenüber marktüblichen Konditionen ergibt sich ein Zinsvorteil von durchschnittlich ca. 15.000 €.

Bis zu 38 % Abschreibung in den ersten vier Jahren

- 5 % degressive AfA auf die Herstellungskosten
- zusätzlich 5 % Sonderabschreibung p. a. in den ersten vier Jahren (§7b EStG, QNG)

Durch die Kombination aus degressiver Abschreibung und Sonder-AfA entsteht in den ersten vier Jahren ein Abschreibungsvolumen von rund **38 %**.

- Das führt zu erheblichen Steuererstattungen
- reduziert das effektive Nettoinvestment
- steigert die Eigenkapitalrendite signifikant

„Nicht nur vermieten. Steuerlich optimieren.“

Alles, was überzeugt.

Die zentralen Projektvorteile auf einen Blick.

- 14 Eigentumswohnungen
- Effizienzhaus **KfW 40 QNG**
- bis zu **150.000 € KfW-Förderdarlehen** pro Wohneinheit
- **degressive AfA + Sonder-AfA nach §7b EStG** möglich
- äußerst energieeffiziente Bauweise mit **Photovoltaikanlage und Wärmepumpe**
- **Kfz-Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich**
- **Universität Kiel fußläufig erreichbar** (ca. 6 Minuten)
- Wohnungen mit **Garten, Balkon oder Dachterrasse**
- **individuelle Grundrisse**, teilweise noch anpassbar



Das Beste aus zwei Welten.

Steuerliche Vorteile und direkte Förderung kombiniert.



Steuerliche Vorteile (laufender Effekt)

- Degressive AfA
- Sonder-AfA nach §7b EStG
- Reduzierung der Steuerlast
- Erhöhung der Nettorendite



Direkte Förderung (sofortiger Effekt)

- KfW-Förderdarlehen
- Tilgungszuschuss bis 52.500 €
- Reduzierung der Darlehenslast
- Geringerer Eigenkapitaleinsatz

Ihr Vorteil als Investor

Zwei Fördermechanismen - ein Ziel: maximale Wirtschaftlichkeit. „Nicht nur vermieten. Steuerlich optimieren.“

Dieses Projekt kombiniert zwei der aktuell attraktivsten Förderbausteine für Kapitalanleger. Während die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten die laufende Steuerlast reduzieren und die Rendite steigern, wirkt der Tilgungszuschuss unmittelbar auf die Finanzierung. Für 10 der 14 Wohnungen wird ein Zuschuss von bis zu 52.500 € gewährt. Das senkt den Kapitalbedarf und verbessert die Gesamtwirtschaftlichkeit spürbar.

So entsteht eine seltene Kombination aus laufender Entlastung und direkter Förderung - ein klarer Vorteil für Investoren.

Der Tilgungszuschuss gilt für ausgewählte Wohneinheiten (ausgenommen WE 09, 12, 13 und 14). Details auf Anfrage.



32.468 Studierende.
1.964 Wohnheimplätze.
94 % freier Markt.

Marktgröße Kiel

- 24.468 Studierende (CAU)
- ~8.000 Studierende (HAW)
- Gesamtmarkt: 32.468 Studierende
- 4.200–4.500 Neueinschreibungen pro Jahr (nur CAU)

Strukturelle Angebotslücke

- 10 Wohnheime
- 1.964 Wohnheimplätze
- Versorgungsquote: nur 6 %

Über 30.000 Studierende sind auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen.

Jedes Jahr entsteht eine neue Nachfragerwelle

4.250 neue Studierende
× 60 % Wohnraumbedarf
= ca. 2.550 Personen

Rechnerische Angebotslücke: 1.500–1.900 Personen pro Jahr (nur CAU)

Zielgruppe für möblierte Apartments

- Erstsemester
- Internationale Studierende
- Masterstudierende
- Projekt- & Forschungsaufenthalte
- Übergangsmieter

+++ Demografisch getragene Nachfrage +++ Nicht konjunkturabhängig +++ Jährlich wiederkehrend

KRON
247

Die Ausstattung



/ KRON
247 /

Modern. Wirtschaftlich. Langlebig.

**Zeitgemäße Ausstattung für
stabile Vermietbarkeit.**

Die Ausstattung des Neubaus ist konsequent auf ein nachhaltiges Vermietungskonzept ausgerichtet. Helle Wohnungen mit dreifach verglasten Schüco-Fenstern und Fußbodenheizung schaffen ein angenehmes Wohnklima für eine breite Zielgruppe.

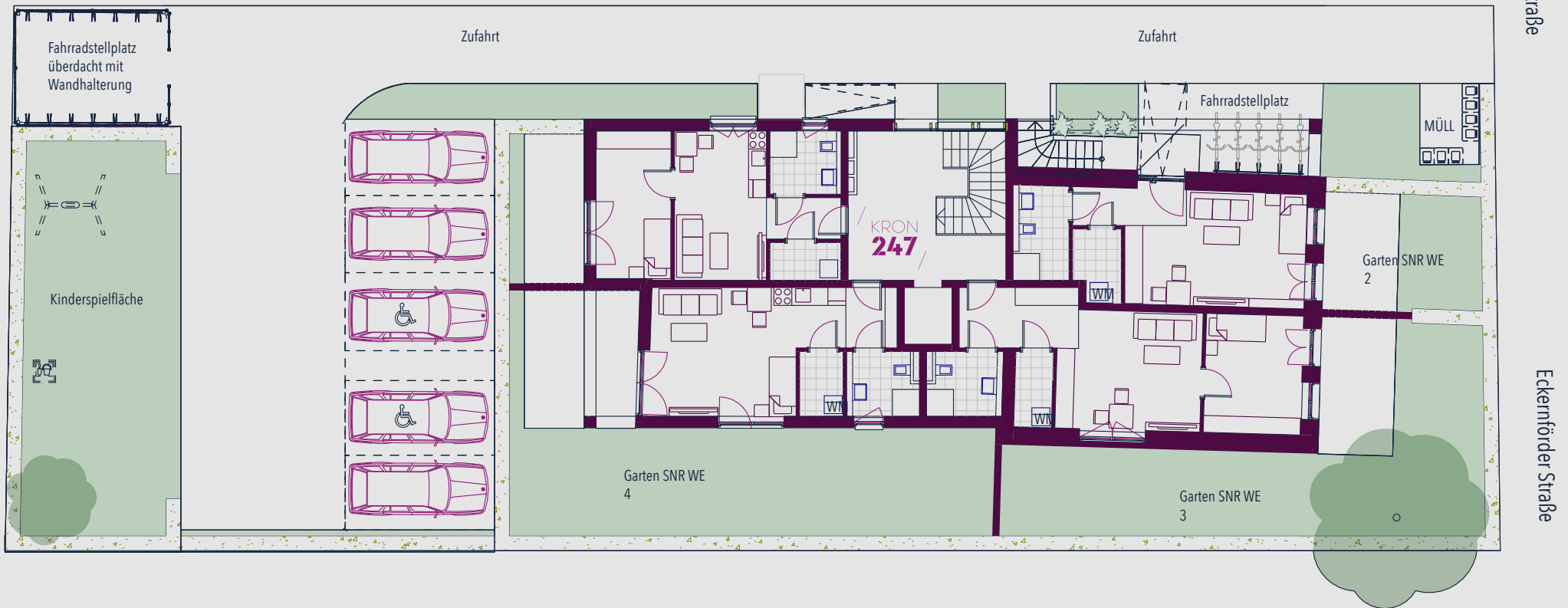
Pflegeleichte Design-Vinylböden, hochwertige Sanitärkeramik, Markenarmaturen sowie bodengleiche Duschen verbinden moderne Optik mit hoher Alltagstauglichkeit – ideal für langfristige Nutzung. Jede Wohnung verfügt über Balkon, Terrasse oder Dachterrasse und bietet zusätzlichen Wohnwert. Eine dezentrale Lüftungsanlage, effiziente Wärmepumpe und Glasfaseranschluss sichern die technische Zukunftsfähigkeit. Hochwertige Gemeinschaftsbereiche mit Aufzug und Video-Gegensprechanlage runden das Konzept ab.

Für Investoren bedeutet das: geringe Instandhaltungskosten, stabile Nachfrage und nachhaltige Vermietbarkeit.



KRON
247

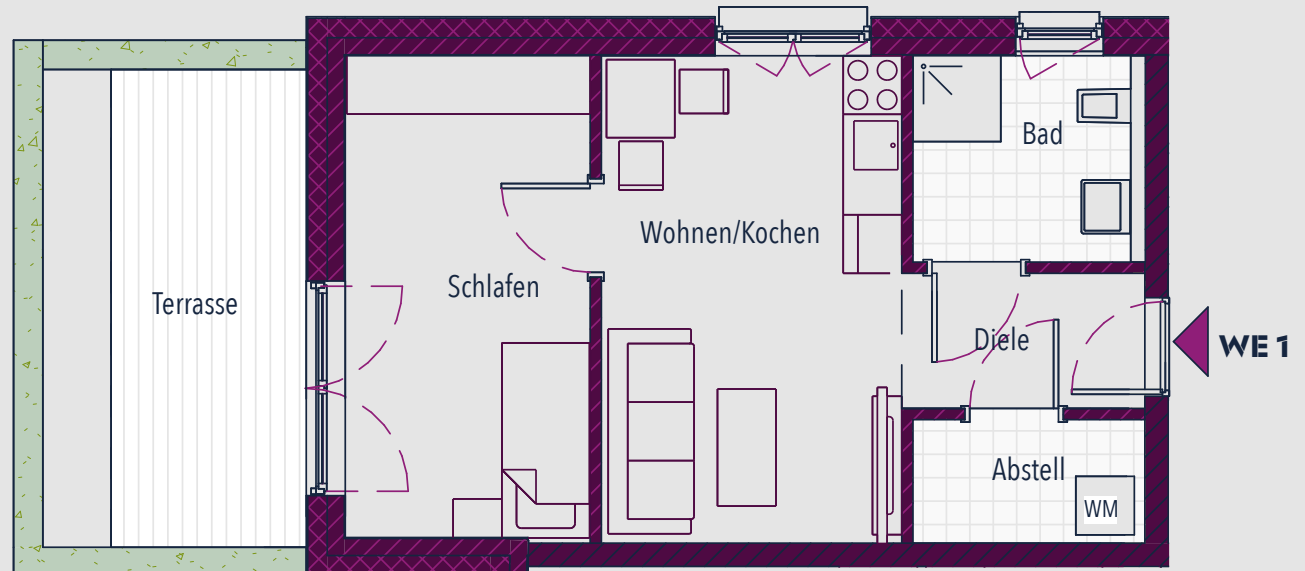
Lageplan



Grundriss

Wohnung 1 | EG

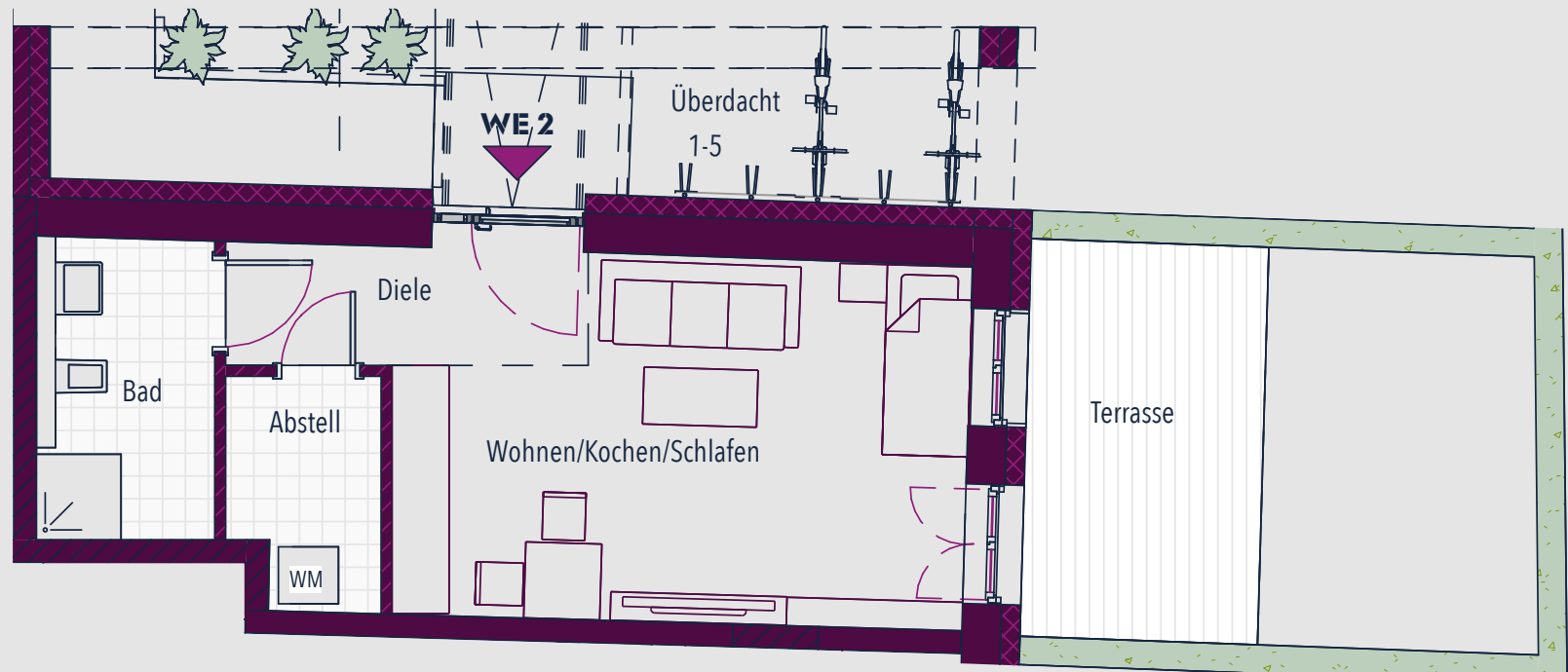
Räume	Wohnfläche (m ²)
Diele	3,45
Abstellraum	3,01
Wohnen/Küche	15,38
Schlafen	12,45
Bad	5,05
Terrasse	4,90 (50%)
Gesamt	44,22



Grundriss

Wohnung 2 | EG

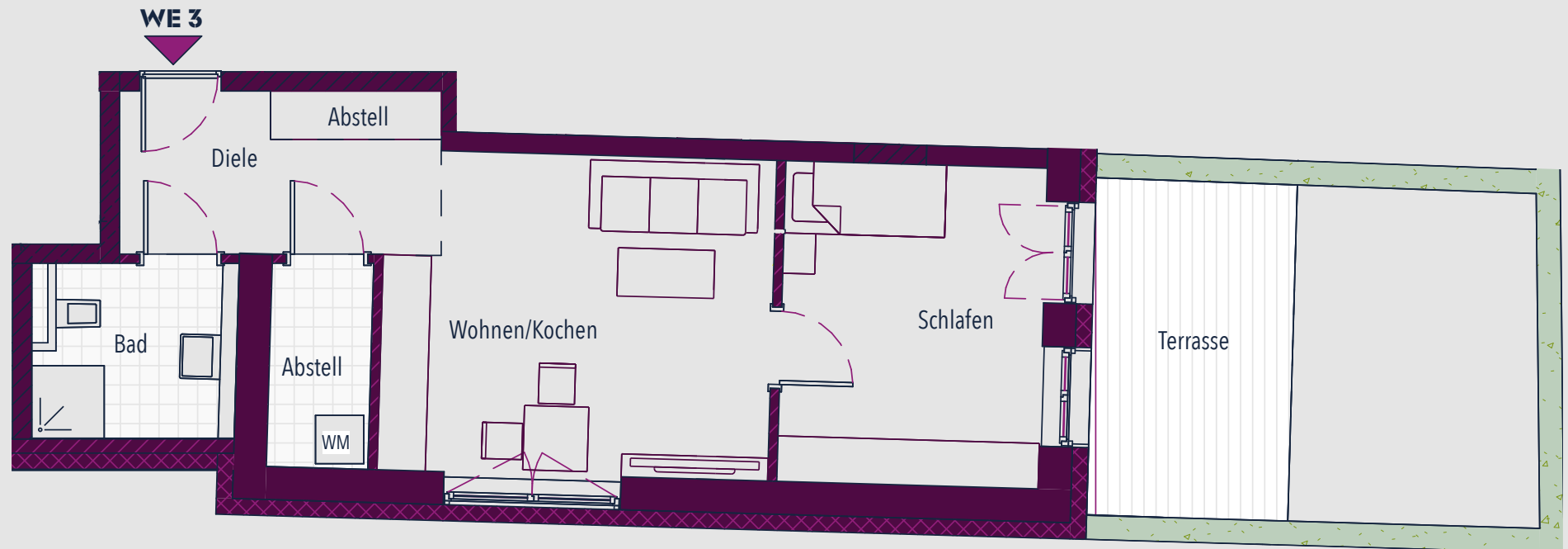
Räume	Wohnfläche (m ²)
Diele	4,76
Abstellraum	3,71
Wohnen/Küche /Schlafen	20,84
Bad	5,94
Terrasse	5,23 (50%)
Gesamt	40,48



Grundriss

Wohnung 3 | EG

Räume	Wohnfläche (m ²)
Diele	6,83
Abstellraum	3,20
Abstellraum	1,28
Wohnen/Küche	18,41
Schlafen	12,94
Bad	5,53
Terrasse	5,23 (50%)
Gesamt	53,42



Grundriss

Wohnung 4 | EG

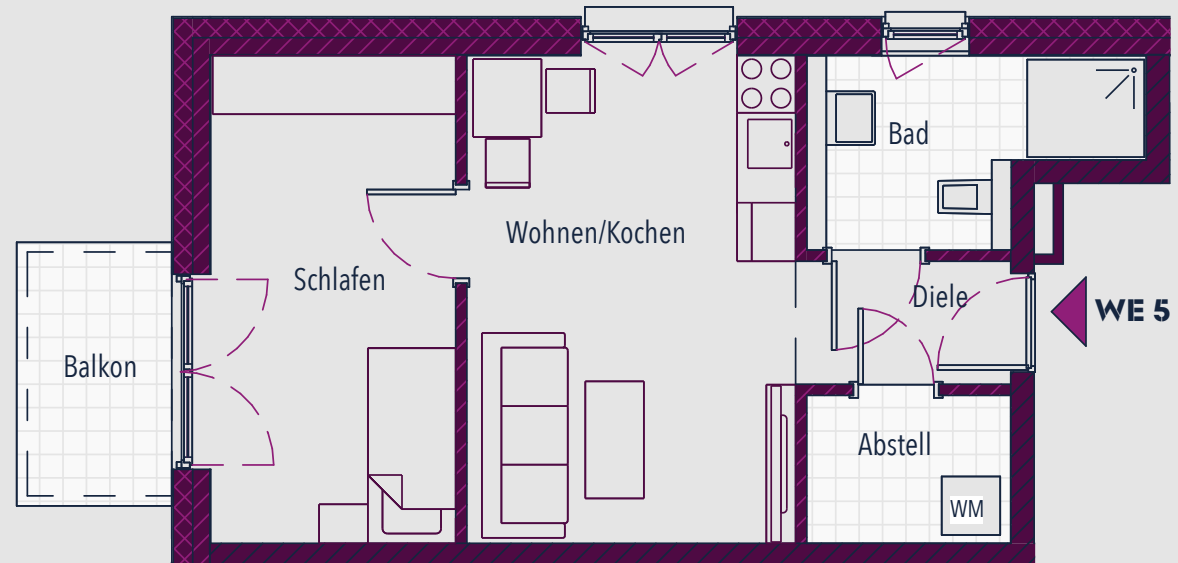
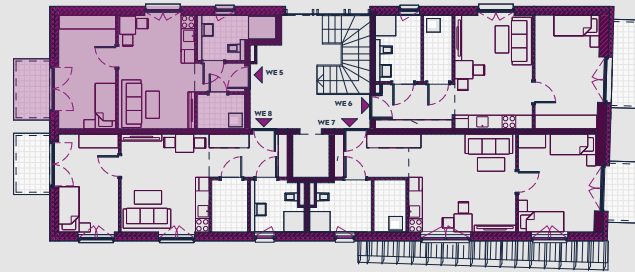
Räume	Wohnfläche (m²)
Diele	2,66
Abstellraum	3,17
Abstellraum	0,81
Wohnen/Küche /Schlafen	24,47
Bad	5,29
Terrasse	8,66 (50%)
Gesamt	45,06



Grundriss

Wohnung 5 | 1. OG

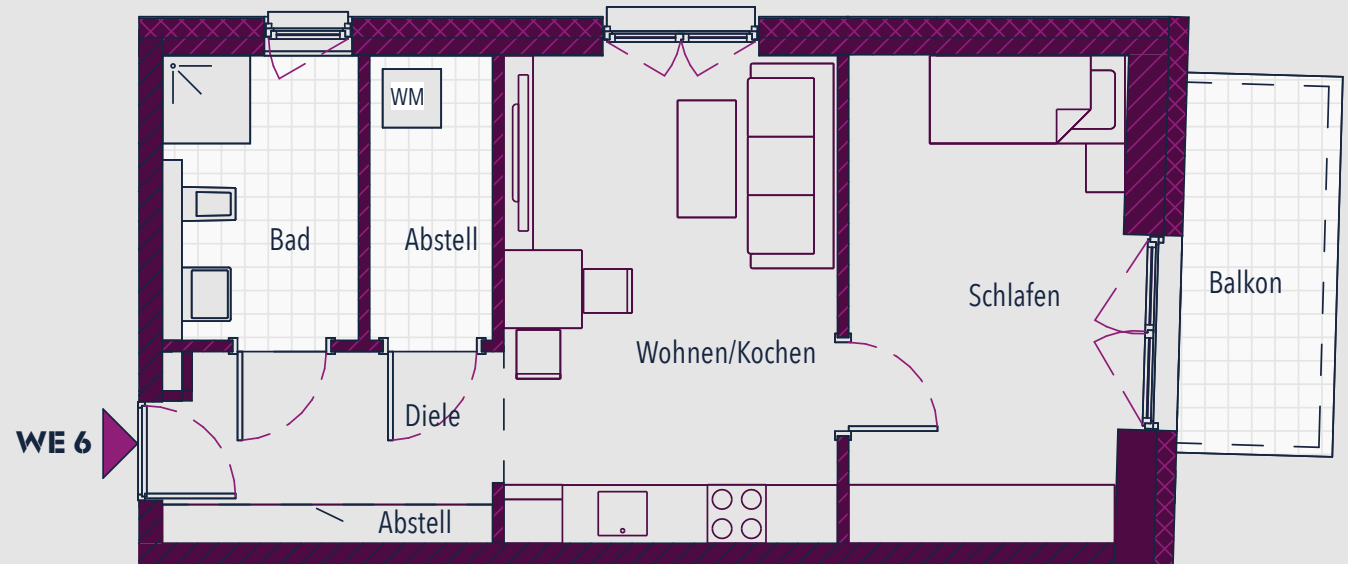
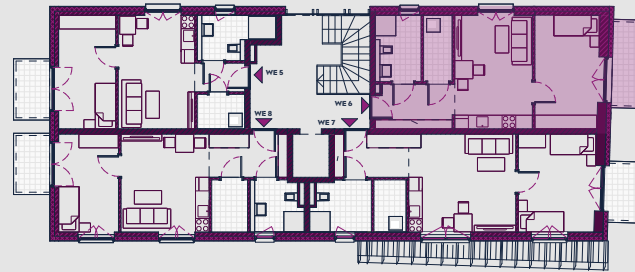
Räume	Wohnfläche (m²)
Diele	2,78
Abstellraum	3,17
Wohnen/Küche	16,84
Schlafen	12,54
Bad	5,65
Balkon	1,85 (50%)
Gesamt	42,83



Grundriss

Wohnung 6 | 1. OG

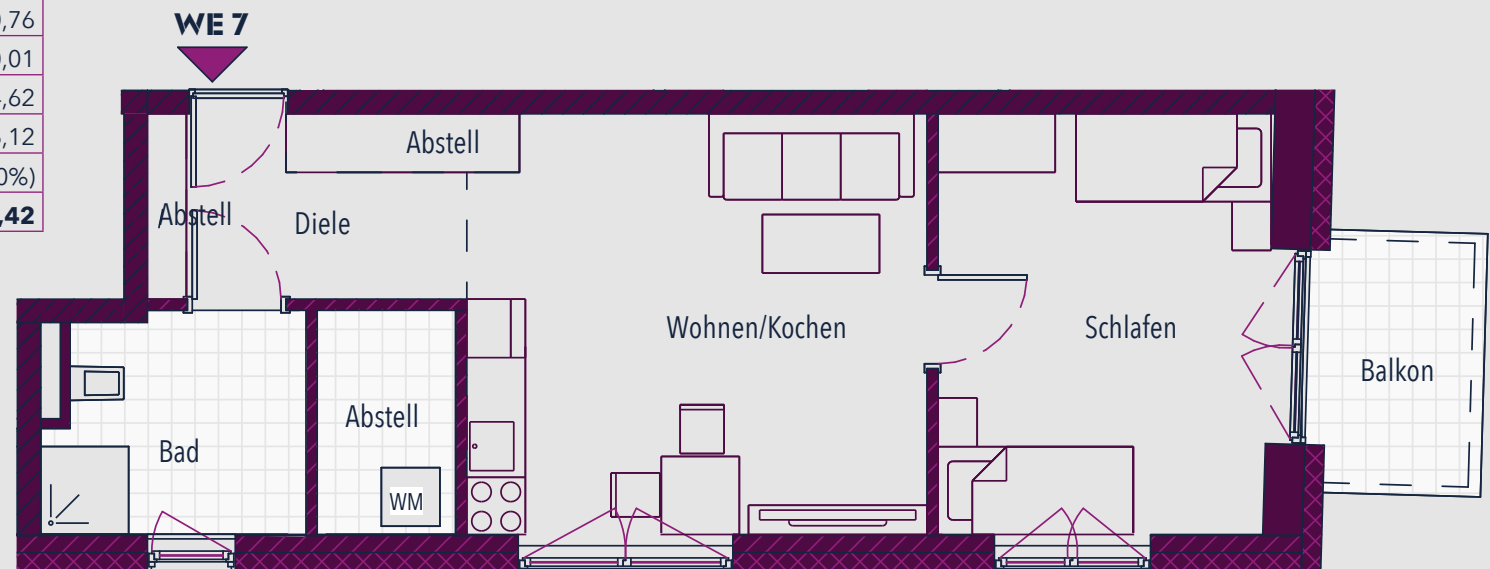
Räume	Wohnfläche (m ²)
Diele	5,46
Abstellraum	3,68
Abstellraum	1,34
Wohnen/Küche	17,09
Schlafen	13,99
Bad	5,87
Balkon	2,70 (50%)
Gesamt	50,13



Grundriss

Wohnung 7 | 1. OG

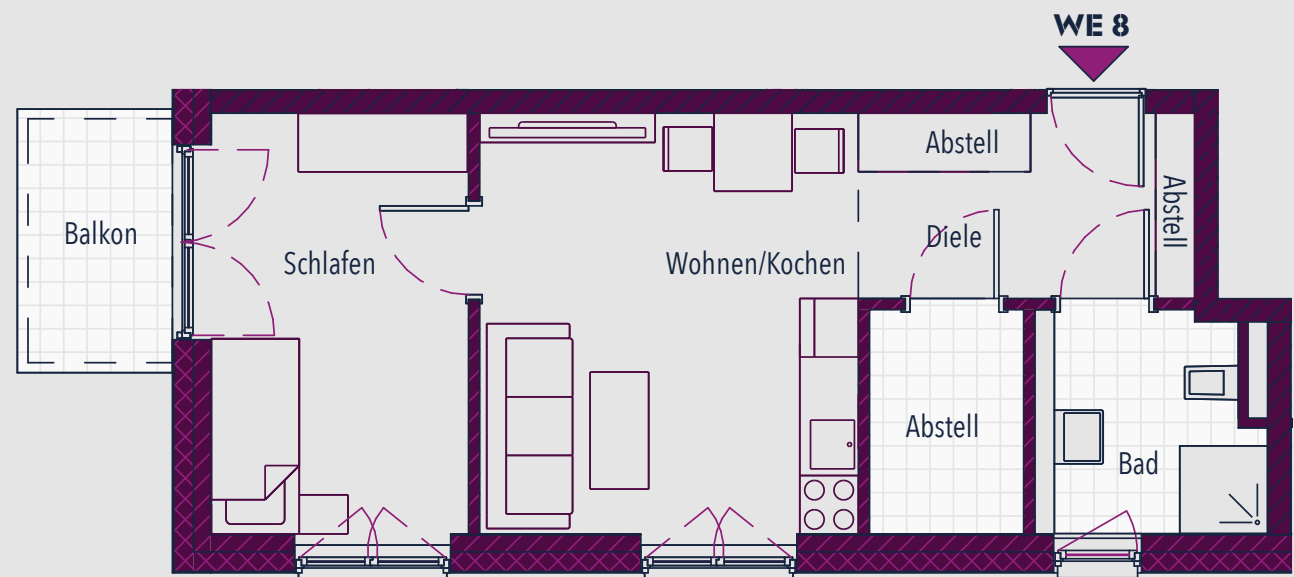
Räume	Wohnfläche (m²)
Diele	4,35
Abstellraum	3,26
Abstellraum	1,44
Abstellraum	0,76
Wohnen/Küche	20,01
Schlafen	14,62
Bad	6,12
Balkon	1,86 (50%)
Gesamt	52,42



Grundriss

Wohnung 8 | 1. OG

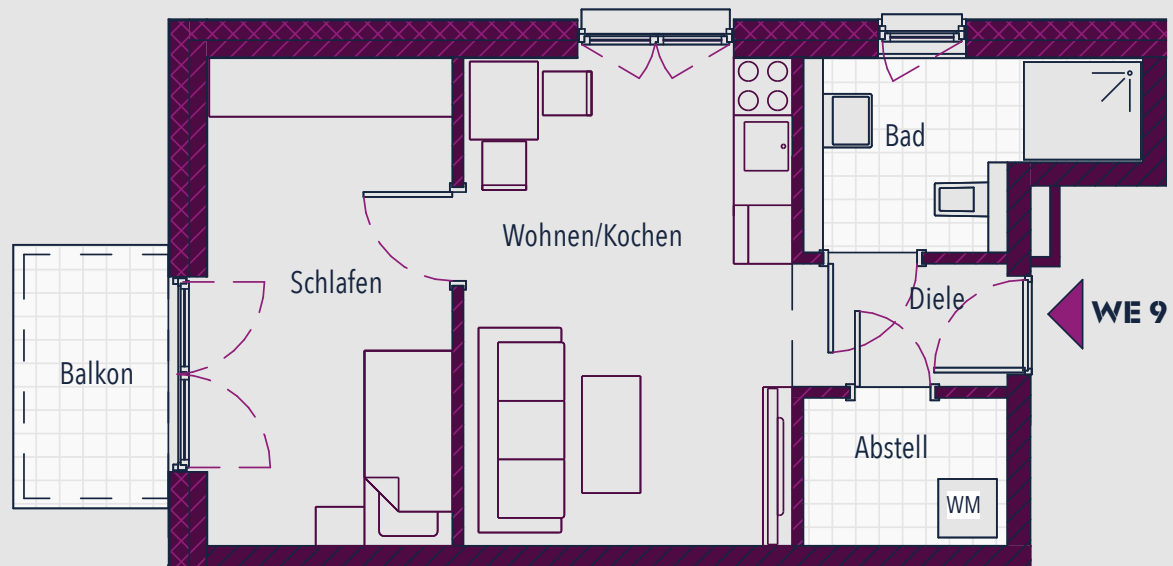
Räume	Wohnfläche (m ²)
Diele	4,73
Abstellraum	3,63
Abstellraum	0,76
Abstellraum	1,06
Wohnen/Küche	16,73
Schlafen	11,36
Bad	5,39
Balkon	1,85 (50%)
Gesamt	45,51



Grundriss

Wohnung 9 | 2. OG

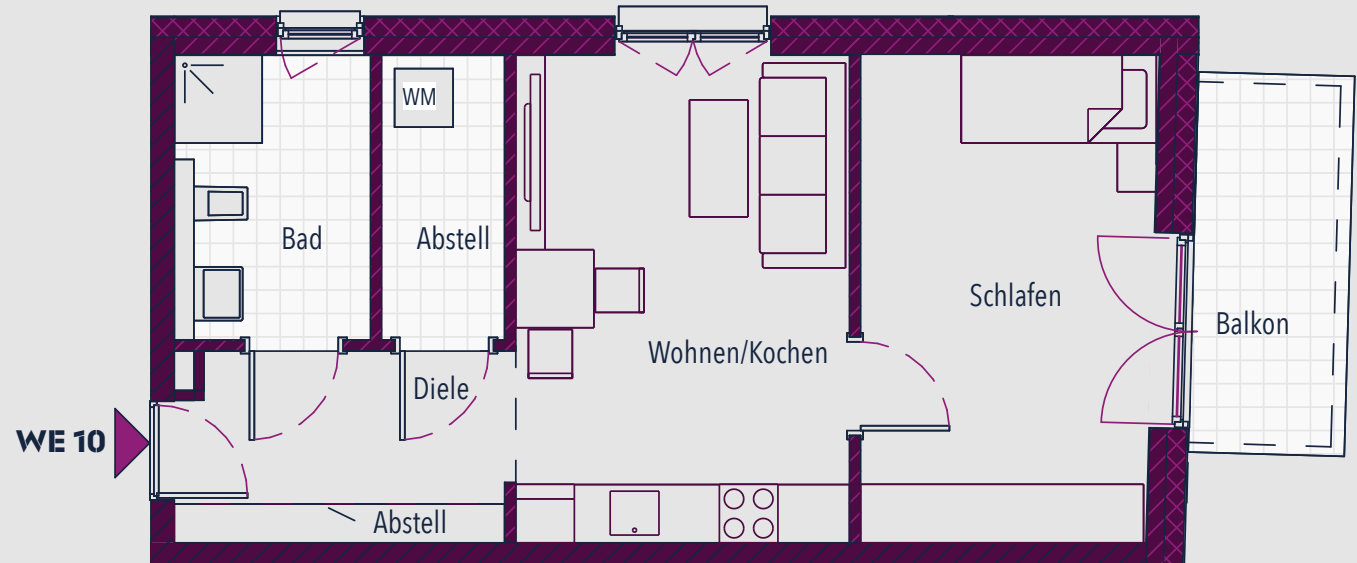
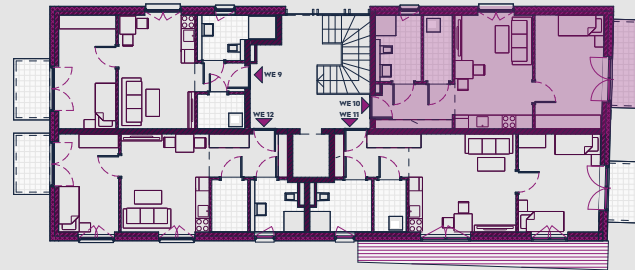
Räume	Wohnfläche (m ²)
Diele	2,78
Abstellraum	3,17
Wohnen/Küche	16,84
Schlafen	12,54
Bad	5,65
Balkon	1,85 (50%)
Gesamt	42,83



Grundriss

Wohnung 10 | 2. OG

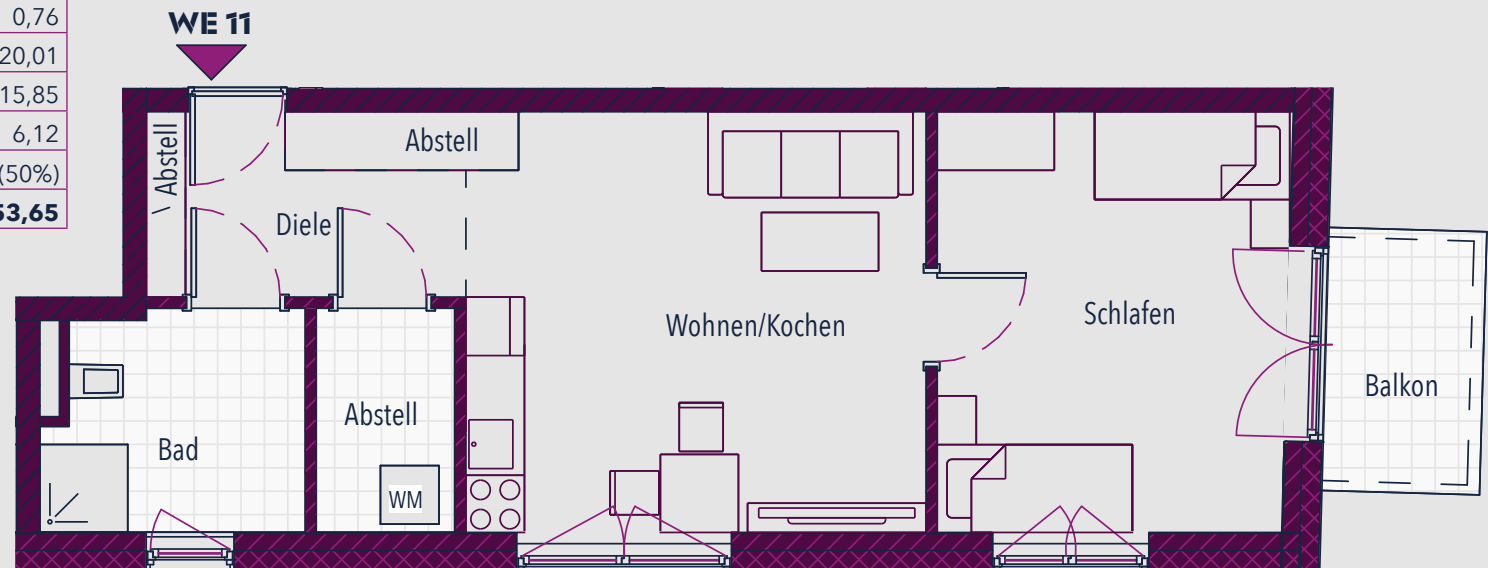
Räume	Wohnfläche (m²)
Diele	5,46
Abstellraum	3,68
Abstellraum	1,34
Wohnen/Küche	17,09
Schlafen	14,96
Bad	5,87
Balkon	2,70 (50%)
Gesamt	51,10



Grundriss

Wohnung 11 | 2. OG

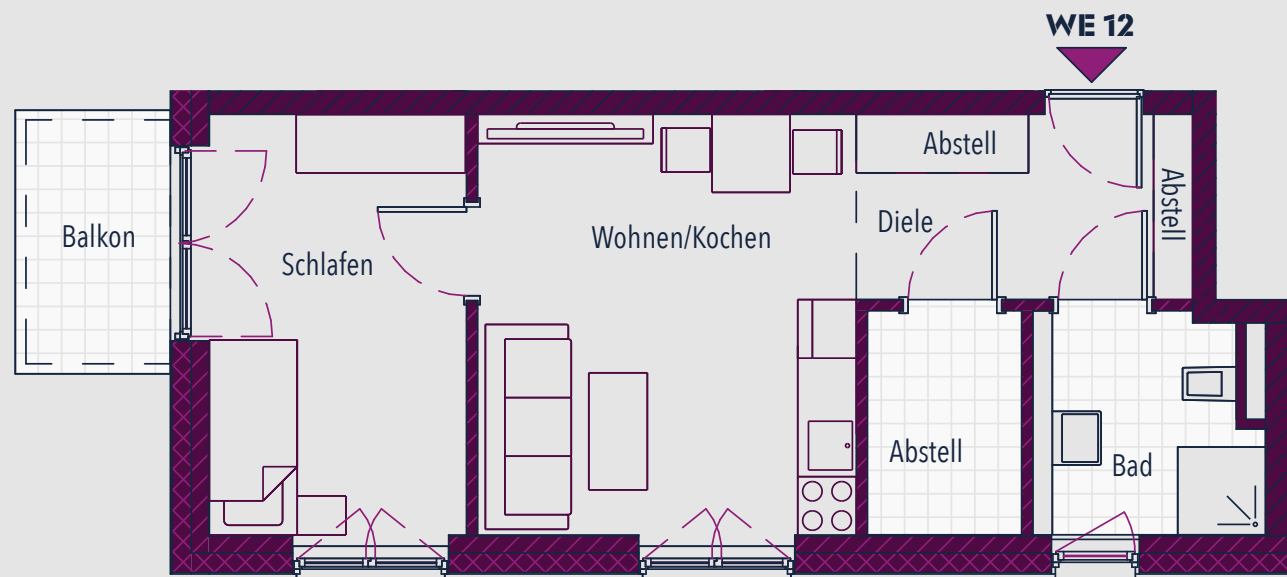
Räume	Wohnfläche (m²)
Diele	4,35
Abstellraum	3,26
Abstellraum	1,44
Abstellraum	0,76
Wohnen/Küche	20,01
Schlafen	15,85
Bad	6,12
Balkon	1,86 (50%)
Gesamt	53,65



Grundriss

Wohnung 12 | 2. OG

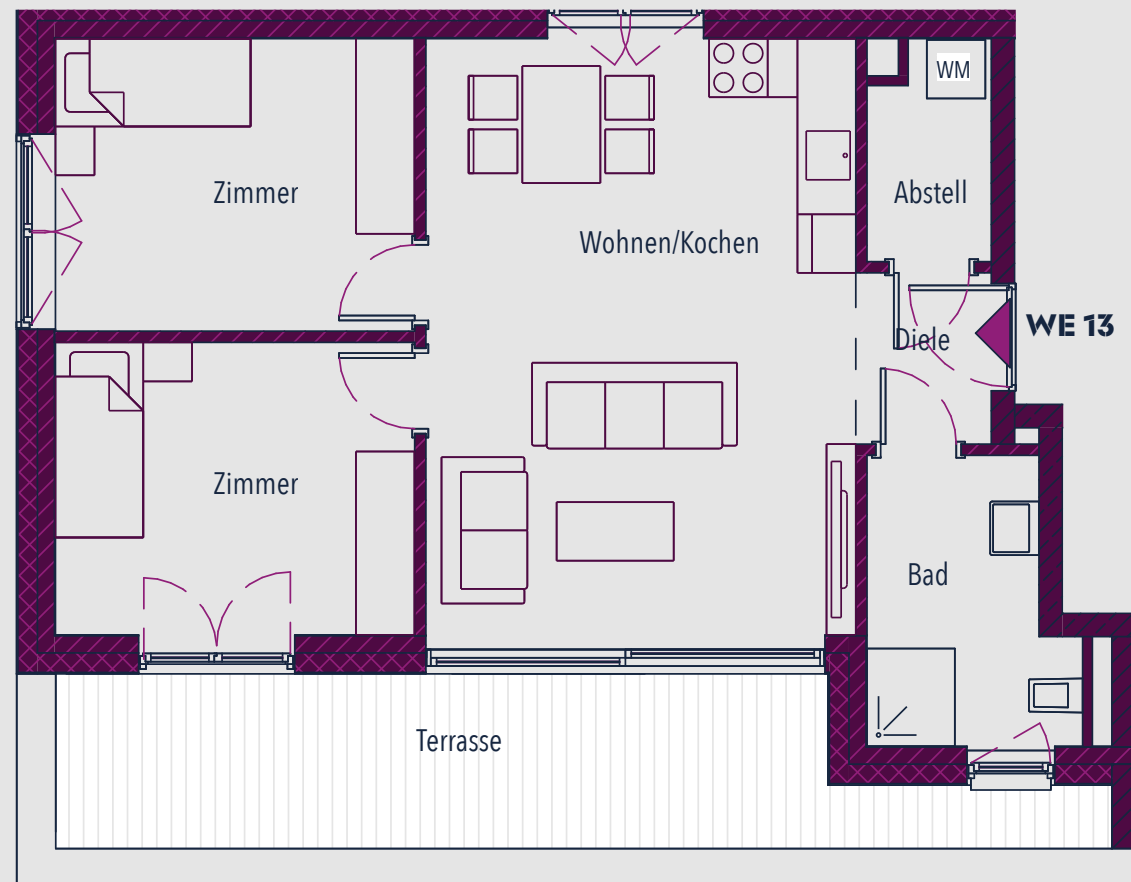
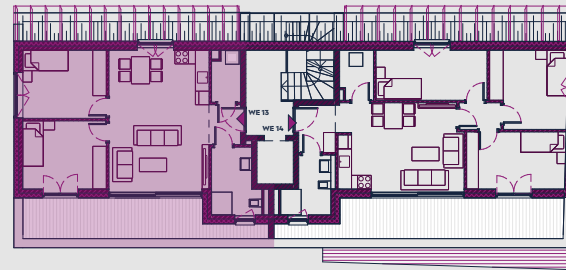
Räume	Wohnfläche (m ²)
Diele	4,73
Abstellraum	3,68
Abstellraum	0,76
Abstellraum	1,06
Wohnen/Küche	16,73
Schlafen	11,36
Bad	5,39
Balkon	1,85 (50%)
Gesamt	45,51



Grundriss

Wohnung 13 | DG

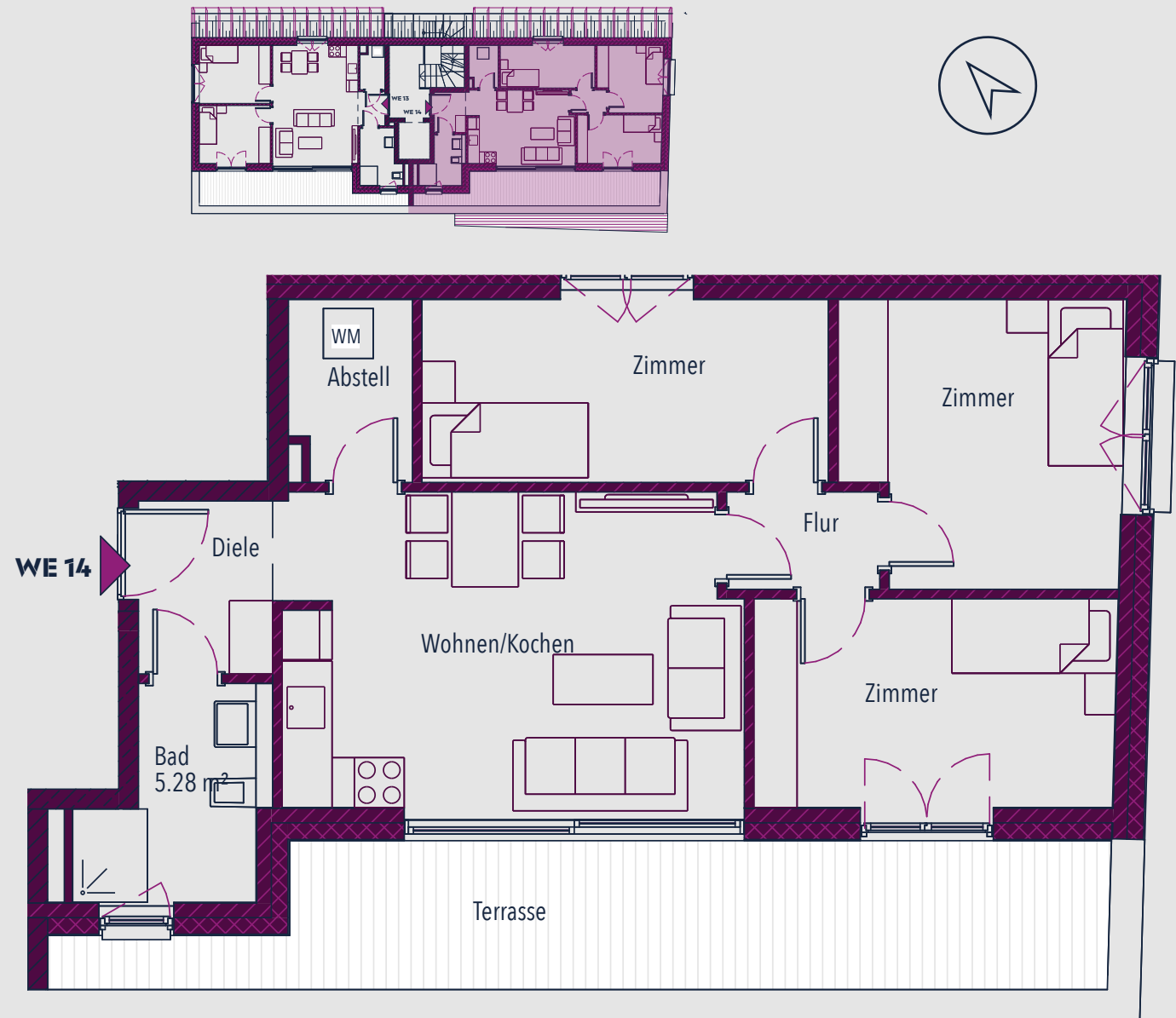
Räume	Wohnfläche (m²)
Diele	2,44
Abstellraum	2,71
Wohnen/Küche	26,93
Zimmer	11,04
Zimmer	11,04
Bad	6,09
Terrasse	8,04 (50%)
Gesamt	68,29



Grundriss

Wohnung 14 | DG

Räume	Wohnfläche (m ²)
Diele	3,36
Flur	2,15
Abstellraum	3,13
Wohnen/Küche	20,76
Zimmer	11,14
Zimmer	10,91
Zimmer	10,75
Bad	5,28
Terrasse	9,78 (50%)
Gesamt	77,26



KRON
247



Kontakt

Verkauf über

Langfeld & Friends Vermögenswerte GmbH

Neuer Wall 55
20354 Hamburg

T + 49 40 350151-0

E beratung@langfeld-friends.de

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt

Projektierung Arpsdorf eGbR

Dorfstrasse 14
24634 Arpsdorf

T + 49 4324 8889140

M + 49 151 12472720

E info@p-arpsdorf.de

Design

renewdesign | René Pollnow, München

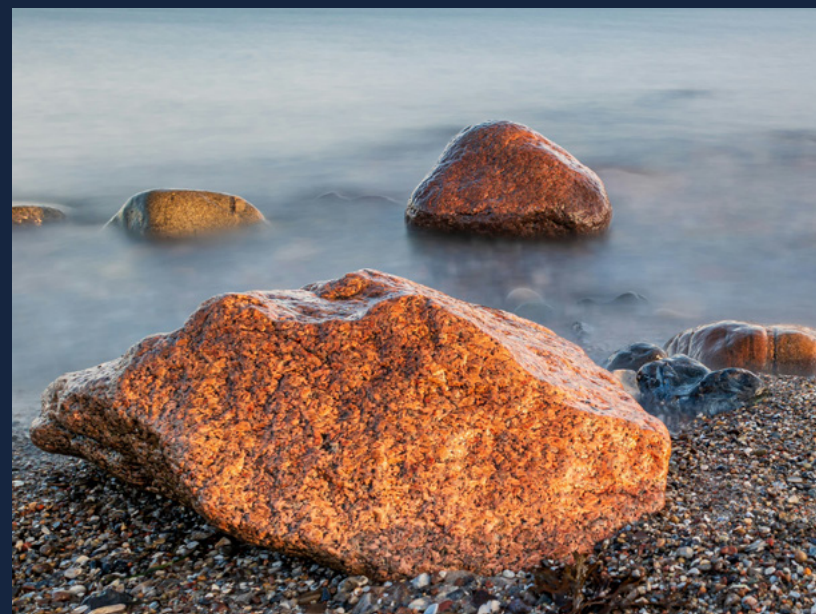
Visualisierungen

© XM realtime | T. Nowack | www.x-m.de

Fotos

Marvin Radke auf Unsplash

Hamburg, © 2025 Alle Rechte vorbehalten



Disclaimer

Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend, spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Enthaltene Gebäudevisualisierungen, Fotos und graphische Darstellungen sowie die in den Grundrissen abgebildeten Einrichtungsgegenstände dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand; die Grundrisse sind nicht zur Maßabnahme geeignet. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außenanlagenplan und die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.