

Westerrönfeld

# Gepflegter Bungalow mit großer Ausbaureserve am Nord-Ostsee-Kanal

Property ID: 24053195



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

**PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118,61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 902 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## At a glance

Property ID	24053195
Living Space	ca. 118,61 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	489.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 160 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	235.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.06.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## The property



Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## The property



Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## The property



Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## The property



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.: 04331 - 83 89 99 0

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## The property

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhalten ein Preis-Siegel  
in Top 40 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 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

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

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
MAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

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

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 Hypotheken-  
zertifikat 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)

Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## The property

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



The image displays five sports club logos arranged in two rows. The top row features Kilia Kiel (a red circular logo with a white sunburst), THW Kiel (a black circular logo with three stars and the year 1904), and Kieler SV Holstein (a blue circular logo with a white sunburst and the year 1900). The bottom row features Adler Kielertv (a red shield-shaped logo with a white eagle) and Altenholz TSV (a yellow shield-shaped logo with a black cat and the year 1948).

www.von-poll.com

Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## A first impression

Idyllisch direkt am Nord-Ostsee-Kanal gelegen, besticht diese Immobilie vor allem durch ihre einmalige Lage mit faszinierendem Blick auf das Treiben auf der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraße der Welt. Sie überzeugt aber auch durch eine moderne Grundrissgestaltung mit fließend ineinander übergehenden Räumen, viel Tageslicht und ausreichend Stauraum. Das Haus aus dem Jahr 1977 wurde kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 120 m<sup>2</sup> große barrierearme Wohnung und im Dachgeschoss eine große große Ausbaureserve, die über das großzügige Treppenhaus zu erreichen ist. Die Wohnung im Erdgeschoss besteht aus 4 Zimmern. Schon beim Betreten wird man von einer offenen, großzügigen Wohnatmosphäre empfangen und der Blick fällt unweigerlich direkt auf den Kanal, wie auch vom gesamten Wohn-/Essbereich. Dieser ist durch die Architektur des Hauses optisch in zwei Bereiche geteilt. Ein Schornsteinzug ist ebenfalls vorhanden und ermöglicht den Einbau eines Kaminofens, der in der kalten Jahreszeit für zusätzliche Behaglichkeit sorgen kann. Große Fenster sorgen jederzeit für natürliches Licht. Links befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit Bad en suite. Im rechten Teil des Hauses sind ein Arbeitszimmer und eine Vollholzküche untergebracht. Sie ist funktional gestaltet und bietet dank einer kleinen Speisekammer ausreichend Platz für alle notwendigen Küchengeräte und Utensilien. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein zeitloses Gäste-WC und eine Garderobe. Besonders hervorzuheben ist die sonnige Terrasse mit direktem Blick auf den Nord-Ostsee-Kanal. Sie lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die Vorzüge der Wasserlage zu genießen. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für Ihre ganz persönlichen Gartenträume. Die Ausbaureserve eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten - schaffen Sie zusätzlichen Wohnraum für die Familie oder zur Vermietung, vereinen Sie künftig Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder nutzen Sie die Fläche einfach als Abstellraum für Koffer und Weihnachtsdekoration. Apropos Lagerraum - zusätzlichen Staufläche bietet auf ca. 60m<sup>2</sup> die Teilunterkellerung, in der auch der Hauswirtschaftsraum und die Heizung untergebracht sind. Eine Garage am Haus bietet sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Weitere Stellplätze können problemlos auf dem Grundstück geschaffen werden. Wasserlage, barrierearmes Wohnen und ein Maximum an Möglichkeiten - schaffen Sie sich Ihr ganz persönliches Zuhause.

Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## Details of amenities

- Direkte Lage am Nord-Ostsee-Kanal
- Barrierearmes Wohnen im Erdgeschoss
- Ausbaureserve im Dachgeschoss über die gesamte Grundfläche des Hauses
- Große, lichtdurchflutete Räume
- Erneuerung des Garagendaches inkl. Dämmung 2023
- Isolierverglaste Fenster, größtenteils erneuert seit 2010
- Zeitloses Gäste-WC und Ensuite-Bad (2010)
- Gas-Zentralheizung von 2004
- Gepflegte Vollholzküche mit kleiner Speisekammer
  
- Kaminzug
- Sonnige Terrasse mit Blick auf den Nord-Ostsee-Kanal
- Praktischer Teilkeller (ca. 60m<sup>2</sup>)
- Garage
- Familienfreundliche, ruhige Lage

**Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld**

## All about the location

Zwischen den Meeren in der Mitte Schleswig-Holsteins in Randlage zum Nord-Ostsee-Kanal und der Kreisstadt Rendsburg liegt die Gemeinde Westerrönfeld. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Sportvereine sind direkt in Westerrönfeld angesiedelt. Durch die unmittelbare Nähe zu Rendsburg sind auch weiterführende Schulen und Gymnasien, zahlreiche Kulturangebote, Restaurants und der Bahnhof bequem und schnell - auch per Fahrrad durch den Fußgängertunnel - erreichbar. Die Landeshauptstadt Kiel ist nur ca. 20 Autominuten, Flensburg, Itzehoe und Hamburg 30 - 45 Minuten entfernt. Auch die Ostsee, die Nordsee oder die dänische Grenze sind in 30 - 60 Minuten zu erreichen. Der wunderschöne 18-Loch-Golfplatz Lohersand liegt in knapp 15 km Entfernung.

Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 235.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Property ID: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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