

Westerrönfeld

Gepflegter Bungalow mit großer Ausbaureserve am Nord-Ostsee-Kanal

CODICE OGGETTO: 24053195



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 489.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,61 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 902 m²

CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

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

CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönhofeld

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053195	Prezzo d'acquisto	489.000 EUR
Superficie netta	ca. 118,61 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 160 m ²
Anno di costruzione	1977	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönhofeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	235.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönhofeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönnfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönnfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönhofeld

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/rendsburg

CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönnfeld

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
GUT: 80/100

MONEY
**HÖCHSTE KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT**
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Note Sehr 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**
PRÄDIX
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

EAZ-INSTITUT
**Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024**
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/begehrteste-immobilien-makler

VP
Kunden-
zufriedenheit
★★★★★
Im Jahr 2023
wurden 10.000 Kunden
befragt
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: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

Una prima impressione

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 m² 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. 60m² 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.

CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

Dettagli dei servizi

- 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. 60m²)
- Garage
- Familienfreundliche, ruhige Lage

CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24053195 - 24784 Westerrönnfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 235.00 kwh/(m²*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 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: 24053195 - 24784 Westerrönhofeld

Partner di contatto

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

Robert Rothböck

Stegen 5 Rendsburg
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com