

Westerrönhof – Westerrönhof

# Saniertes, bezugsfertiges Zweifamilienhaus in Kanalnähe

Objektnummer: 23053058



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 774 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

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

Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerröföfeld – Westerröföfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053058
Wohnfläche	ca. 175,28 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerrönhof – Westerrönhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	188.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.12.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerröfeld – Westerröfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerröfeld – Westerröfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerrönhof – Westerrönhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Kiel**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerröfeld – Westerröfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerröfeld – Westerröfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

## Die Immobilie



VP 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld**

## Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1968 im Herzen der Gemeinde Westerrönfeld erbaut, laufend instand gehalten und im Jahr 2011 umfassend modernisiert. Auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich zwei separate Wohnungen, die über das freundlich gestaltete Treppenhaus zu erreichen sind. Hier findet nicht nur Ihre Familie ein neues Zuhause - auch zur Vermietung, für Gäste oder Büroräume ist ausreichend Platz vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Herzstück ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Eine lichtdurchflutete Küche lädt zu geselligen Kochabenden mit Familie und Freunden ein. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein zeitloses Wannenbad und drei Räume, die sich als Schlaf- oder Arbeitszimmer eignen. Die Dachgeschosswohnung ist identisch mit der Erdgeschosswohnung und verfügt über 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein Spitzboden bietet hier ausreichend Abstellfläche und könnte bei Bedarf ggf. sogar ausgebaut werden. Auch diese Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Beide Wohnungen sind derzeit mietfrei. Der geräumige Vollkeller bietet ausreichend Stauraum. Er gliedert sich in einen privaten Kellerraum pro Wohneinheit, einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum sowie den Heizungsraum. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück eine Garage, ein Carport und ein Geräteschuppen. Ob als Mehrgenerationshaus, Kapitalanlage oder Schaffensort für Selbstständige, die auch während der Arbeit nicht weit von ihrer Familie entfernt sein möchten - mit ein wenig Kreativität entsteht hier Ihr ganz persönlicher Wohnraum.

Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerrönhof – Westerrönhof

## Ausstattung und Details

- Große, lichtdurchflutete Räume
- Durchdachte Aufteilung
- Möglichkeit der Nutzung mit mehreren Generationen
- Zwei getrennte Wohnungen, die separat abgerechnet werden können
- Renovierung 2011: Küchen, Bäder, Bodenbeläge, Elektrik, Wasserleitungen
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996, ein Gasanschluss wurde beantragt
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Geräumiger Vollkeller
- Zwei Terrassen
- Garage und Carport
- Glasfaser liegt an der Straße
- Eingewachsenes Grundstück
- Zentrale Lage

**Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23053058 - 24784 Westerröfnfeld – Westerröfnfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 188.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)