

Osterrönfeld

# Gepflegte Erdgeschosswohnung mit schönem Garten in Top-Wohnlage

Objektnummer: 26053029



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

**KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld**

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

**Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26053029</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>225.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 80,43 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>		

**Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>68.83 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.11.2033</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1998</b>

Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld

## Die Immobilie



Unser Team in Kiel:  
*ausgezeichnet für Kompetenz  
und Innovationskraft*



Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld

## Die Immobilie



### Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin

Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld

## Die Immobilie



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



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04331 - 83 89 99 0**

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg  
rendsburg@von-poll.com | [www.von-poll.com/rendsburg](http://www.von-poll.com/rendsburg)

**Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterröfnfeld**

## **Ein erster Eindruck**

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Vierfamilienhauses, das 1996 in beehrter Wohnlage der Gemeinde Osterröfnfeld errichtet wurde. Sie zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss, einen guten Pflegezustand und einen privaten Garten aus.

Der großzügig geschnittene Flur der Wohnung ermöglicht den Zugang zu allen Räumen. Links befinden sich ein gemütliches Schlafzimmer und eine moderne Einbauküche, die ausreichend Platz für einen kleinen Esstisch bietet. Im rechten Teil der Wohnung liegen der Heizungsraum, das in hellen Farben gestaltete Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Arbeitszimmer. Das Herzstück bildet das große Wohn-/Esszimmer, das dank der großen Fenster eine angenehme Atmosphäre aufweist und zu gemütlichen Stunden mit Freunden oder der Familie einlädt.

Eine große Terrasse ist der Hingucker in diesem Garten. Hier kann man sich an heißen Nachmittagen mit einem Kaffee in der Sonne oder an sommerlichen Grillabenden entspannen. Ansonsten ist der Garten bewusst pflegeleicht gestaltet. Neben einer großen Rasenfläche verfügt er über ein Gartenhaus, in dem Werkzeug oder Gartenutensilien bequem gelagert werden können.

Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Diese Wohnung bietet mehr als nur vier Wände: Sie schafft Raum für Lebensfreude und verspricht gleichzeitig eine solide Perspektive für die Zukunft.

**Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld**

## **Ausstattung und Details**

- **Barrierearmes Wohnen**
- **Durchdachte Raumaufteilung**
- **Kein Sanierungsstau**
- **Fernwärme**
- **Isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise mit Außenrollläden**
- **Einbauküche**
- **Massive Echtholztüren**
- **Zeitloses Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **Große Terrasse mit eingewachsenem Garten**
- **Gartenhaus**
- **Ruhige, familienfreundliche Lage**

**Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld**

## **Alles zum Standort**

Osterrönfeld liegt im Herzen Schleswig-Holsteins im Kreis Rendsburg-Eckernförde, südlich des Nord-Ostsee-Kanals, und ist ein attraktiver Wohnort. Die rund 5.100 Einwohner zählende Gemeinde gehört zum Amt Eiderkanal und zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Wohnqualität, guter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Kreisstadt Rendsburg aus.

Das Ortszentrum bietet eine solide Grundversorgung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Kindergärten, Schulen sowie medizinischer und ärztlicher Versorgung. Die Nähe zu Rendsburg ergänzt dieses Angebot um weiterführende Schulen, eine Klinik, kulturelle Einrichtungen sowie Einkaufs- und Freizeitangebote.

Osterrönfeld verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung im regionalen und überregionalen Kontext. Über die Bundesstraße B 202 besteht eine direkte Verbindung zur Autobahn A 210 und weiter zur A 7, wodurch die Städte Kiel, Hamburg und Flensburg zügig erreichbar sind. Osterrönfeld ist gut in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden. Vom Rendsburger Bahnhof aus besteht zudem eine Anbindung an das überregionale Bahnnetz auf der Strecke Hamburg–Kiel.

**Objektnummer: 26053029 - 24783 Osterrönfeld**

## 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: 26053029 - 24783 Osterrönfeld**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robert Rothböck**

---

**Stegen 5, 24768 Rendsburg**  
**Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0**  
**E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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