

**Klein Rönnau**

# **Großzügiges Haus mit Einliegeroption nahe Bad Segeberg**

**Objektnummer: 25276014**



**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 512 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönau**

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

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25276014	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1985		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	153.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.10.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönkau

## Die Immobilie





### WIR SIND FÜR SIE DA

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungsantrag
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelscheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VERGLEICHEN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN





Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (BHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## Die Immobilie



Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönkau

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

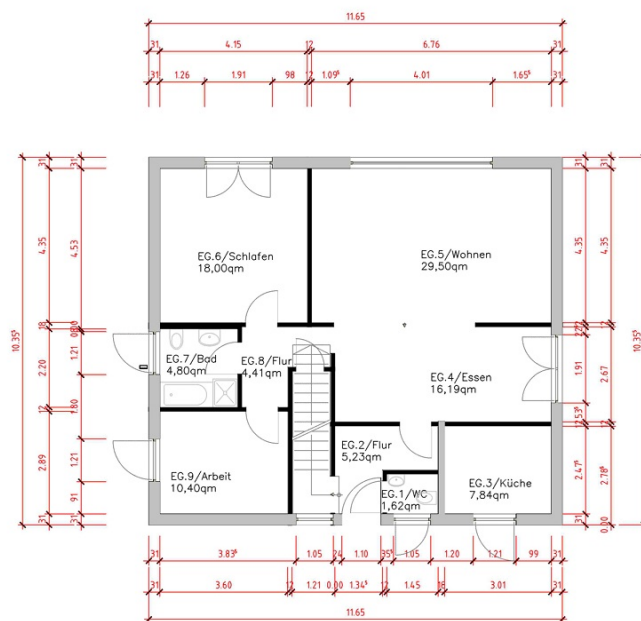


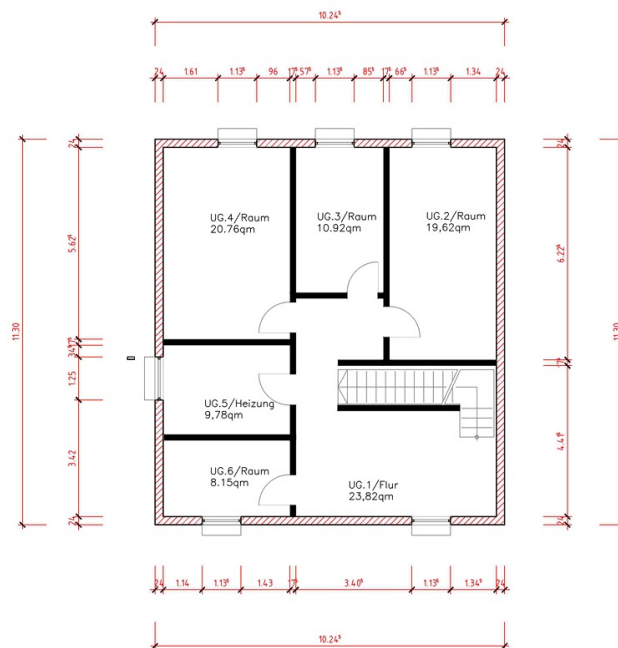
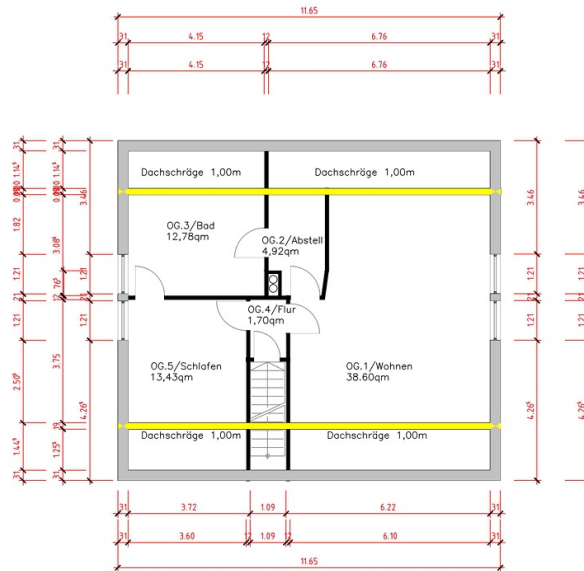
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönkau**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte KAMPA-Haus 145 Kompakt überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Fertighaus-Bauweise und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Realisierung einer Einliegerwohnung.

Das Haus bietet auf zwei großzügigen Wohnetagen und einem voll nutzbaren Kellergeschoss reichlich Platz zum Leben und Arbeiten. Das pflegeleichte Grundstück mit moderner Außenanlage, Carport mit Abstellraum und Stromanschluss, zusätzlichem Stellplatz rundet das Gesamtbild ab. Der Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet – ideal für Homeoffice oder modernes Streaming. Das umliegende Grundstück ist Realeigentum, zum Teil eingezäunt und somit auch für Familien mit Kindern oder Haustieren attraktiv.

### Untergeschoss

Der Vollkeller bietet mit einer Raumhöhe von ca. 2,20 m optimale Nutzungsmöglichkeiten und besteht aus insgesamt vier großzügigen Nutzräumen, einem Heizungsraum sowie einem großen Flur mit Treppenaufgang. Die Nutzfläche beträgt rund 93 m<sup>2</sup> – perfekt als Stauraum, Werkstatt, Fitnessraum oder Hobbybereich.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Flur mit Treppenaufgang, ein Gäste-WC, ein Mehrzweckzimmer, ein Vollbad, ein Schlafraum sowie der großzügige Wohn- und Essbereich (ca. 45 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur angrenzenden Küche. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl.

### Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet dank separater, oben gelegener Zugangsmöglichkeit über den Flur die Option zur Einliegerwohnung. Hier befinden sich ein weiterer Schlafraum, ein Vollbad, ein großer Wohnbereich (ca. 39 m<sup>2</sup>) sowie ein Abstellraum. Diese Etage eignet sich ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder als eigenständiger Wohnbereich.

### Spitzboden

Der zusätzliche Spitzboden bietet weiteren Stauraum und Potenzial für individuelle Nutzungsideen.

### Fazit

Ein vielseitig nutzbares Wohnhaus in ruhiger Lage – mit hervorragender Raumaufteilung, vollwertigem Kellergeschoss, neuwertigem Carport, Glasfaseranschluss und der Option zur

**Einliegerwohnung. Ideal für alle, die modernes, flexibles Wohnen mit solider Bauqualität suchen.**

**Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna**

## **Ausstattung und Details**

- **Kampa Haus 145 Kompakt**
- **Vorbereitet für Einliegerwohnung (ohne Gewähr auf Abgeschlossenheitsbescheinigung oder Umsetzung)**
- **Ausreichend Wohnraum auf -2- Etagen**
- **Vollkeller mit sehr guter Raumhöhe (ca. 2,20m)**
- **Neuwertiges Carport und zusätzlicher Stellplatz**
- **Pflegeleichtes Grundstück**
- **Glasfaseranschluss**

**Hinweis: Aus Diskretionsgründen und ausdrücklichem Wunsch der Eigentümer werden keine Innraumbilder veröffentlicht oder zugesendet. Bitte haben Sie Verständnis.**

**Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönkau**

## **Alles zum Standort**

### **Lage und Umgebung**

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage in Klein Rönkau, einem charmanten Nachbarort der Kreisstadt Bad Segeberg. Das Dorf überzeugt durch kurze Wege, eine freundliche Nachbarschaft und hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Nur rund zehn Gehminuten entfernt liegt der Große Segeberger See, der mit Spazierwegen, Badeplätzen und Wassersportmöglichkeiten zu Freizeit und Entspannung einlädt. Auch die Karl-May-Arena und weitere kulturelle Angebote in Bad Segeberg sind schnell erreichbar.

### **Infrastruktur**

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten in Bad Segeberg schnell erreichbar. Das Dorf selbst pflegt ein lebendiges Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Kulturangeboten sowie regelmäßigen Dorffesten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die B432 und B206 erreichen Sie Hamburg in ca. 60 Minuten, Lübeck in ca. 40 Minuten und die Ostsee mit ihren beliebten Stränden in 20–40 Minuten. Bahn- und Busverbindungen ab Bad Segeberg sorgen zudem für komfortables Pendeln ohne Auto.

### **Freizeit und Erholung**

Das Umfeld bietet zahlreiche Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung: Rad- und Wanderwege, Wassersport am See, kulturelle Events, Vereine und Naherholung in der Natur. Die Kombination aus ruhigem Dorfleben, guter Infrastruktur und Nähe zu Stadt und Küste macht diese Lage besonders attraktiv.

**Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönnau**

## **Ansprechpartner**

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

**Udo Schmahfeldt**

---

**Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg**

**Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8**

**E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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