

Osterrönfeld

## Gepflegtes Einfamilienhaus für Familien in moderner Wohnumgebung

???????: 25053174



?????: 398.000 EUR • ??????: ca. 123 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ??????: 622 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25053174
???????????	ca. 123 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4.5
?????????? ???	3.5
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1999
????? ????????????	2 x ?????????? ??? ???????????

????? ????????	398.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2020
???????????	???????
???????	?????????, WC ???????????, ????, ???????????????, ???????

????????? ??????????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

## ????????????? ??????????

???????????	?????? ???????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	49.30 kWh/m²a
???????????????	07.03.2029	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	A
????? ????????????	?????? ????????	???????????	
	???????????	???????????	1999
		???????????	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

?? ??????



????????? ??????????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

?? ????????



???????? ?????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

?? ???????



???????? ?????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

?? ??????



????????? ??????????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

?? ????????



????????? ??????????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

?? ????????



## 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**

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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

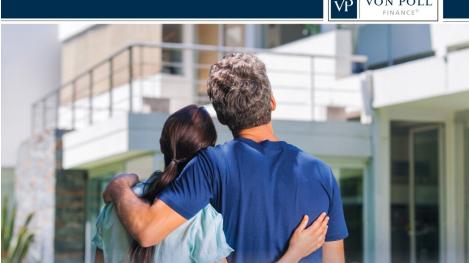
????????? ??????????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

?? ????????

**Zusammen für sportliche Spitzenleistungen**



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



**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 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](mailto:KIEL@VP-FINANCE.DE) | TEL.: 0431 - 59672050



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

???????? ?????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

## ??? ????? ????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1999 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer beliebten, familienfreundlichen Wohngegend eines großen Neubaugebiets. Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup>, die sich ideal auf 4,5 Zimmer und einem Wintergarten verteilt. Das ca. 622 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde 2020 umfassend neu gestaltet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung.

Nachdem Sie den Eingangsbereich betreten haben, öffnet sich der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich, in den sich die Vollholz-Einbauküche harmonisch einfügt. Die Küche ist offen konzipiert, vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche für den täglichen Gebrauch. Im Wohnbereich besteht zudem die Möglichkeit, einen Kaminofen zu installieren, der das Wohnambiente zusätzlich aufwerten kann. Durch eine große Schiebetür gelangen Sie vom Wohnbereich in den 2000 errichteten Wintergarten, der 2020 ein Upgrade durch eine elektrische Verschattungsanlage erhalten hat. Vom Wintergarten aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die mit einer Glasüberdachung ausgestattet ist und somit wetterunabhängigen Aufenthalt im Freien ermöglicht.

Die im Erdgeschoss verlegten hochwertigen Vinyl- und Laminatböden wurden im Jahr 2020 erneuert und unterstreichen die zeitgemäße und gepflegte Wohnatmosphäre des Hauses. Im Jahr 2018 wurden sämtliche Innentüren und Zargen in einem neutralen Weiß ausgetauscht. Alle Rollläden des Hauses sind seit 2020 elektrisch steuerbar und ermöglichen eine komfortable und individuelle Licht- und Sichtregulierung. Ein vorhandener Einbruchsschutz an allen Fenstern und Außentüren sorgt darüber hinaus für ein erhöhtes Maß an Sicherheit.

Das Erdgeschoss bietet weiterhin ein praktisches Duschbad sowie ein zusätzliches Gästezimmer, das sich dank seiner Größe und Lage auch hervorragend als Büro nutzen lässt. Ein Hauswirtschaftsraum, der direkt an den Carport angrenzt, sorgt für kurze Wege im Alltag. Die Heizungsanlage, die über Fernwärme betrieben wird, sowie die zugehörigen Anschlüsse finden in einem kleinen, platzsparenden Raum unter der Treppe ihren Platz.

Über die Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befinden sich 3 Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – ob als komfortabler Rückzugsort für die Familie, Büro oder Hobbyraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Bad mit

Dusche und Wanne, sodass ausreichend Kapazitäten auch für größere Haushalte bestehen.

Ihre Fahrzeuge finden in den zwei Carport-Stellplätzen sicheren Schutz vor Witterungseinflüssen. Für zeitgemäße Ansprüche ist in der Straße bereits Glasfaser verfügbar, sodass schnelles Internet problemlos genutzt werden kann. Der 2020 neu angelegte, gepflegte Garten bietet viel Platz für Freizeit, Spiel und Erholung, während ein abschließbarer Schuppen sowie ein Rasenmähroboter die Pflege des Grundstücks erheblich erleichtern.

Diese Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bauweise und vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Informationen zu geben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

????????? ??????????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

## ???????????????? ??? ????????

- Beliebte Wohngegend (Neubaugebiet)
- Massivbau
- Fernwärmeheizung
- Offene Holz-Einbauküche
- Kaminofen möglich
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden (2020 Steuerung nachgerüstet)
- Einbruchschutz an allen Fenstern/Türen
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Carport
- Vinylböden und Laminat 2020 erneuert
- Neue Innentüren samt Zargen 2018 erneuert
- 1x Duschbad im Erdgeschoss
- 1x Dusch- und Wannenbad im Dachgeschoss
- Wintergarten (aus 2000) mit elektr.. Verschattung (2020)
- Große Terrasse mit Glasüberdachung
- 2x Carport
- Abschließbarer Schuppen und Rasenmähroboter
- Glasfaser in der Straße

???????? ?????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

## ??? ??? ??? ????????

Die Gemeinde Osterrönfeld liegt im Herzen Schleswig-Holsteins im Kreis Rendsburg-Eckernförde und bildet einen attraktiven Wohnstandort unmittelbar südlich des Nord-Ostsee-Kanals. Die Gemeinde gehört zum Amt Eiderkanal und zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Wohnqualität, guter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Kreisstadt Rendsburg aus. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 5 100 Menschen; die Lage am Südufer des Kanals prägt das Ortbild und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Osterrönfeld grenzt an die Gemeinden Westerrönfeld, Schacht-Audorf, Schülldorf und Emkendorf sowie an Rendsburg mit seinem umfangreichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebot.

Das Ortszentrum verfügt über eine solide Grundversorgung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Kindergärten, schulischen Einrichtungen sowie medizinischer/ärztlicher Versorgung. Die Nähe zur Kreisstadt Rendsburg ergänzt das Angebot um weiterführende Schulen, Klinik, kulturelle Einrichtungen, Einkaufs- und Freizeitangebote. Aufgrund dieser Lage ist Osterrönfeld sowohl für Familien als auch für Pendler ein begehrter Wohnstandort mit ländlich-urbaner Prägung.

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. Die unmittelbare Nähe zur Kreisstadt Rendsburg ermöglicht kurze Wege zu weiterführender Infrastruktur sowie zum Bahnhof mit Anbindung an das überregionale Bahnnetz auf der Strecke Hamburg–Kiel. Zudem ist Osterrönfeld in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden und durch Busverbindungen gut an Rendsburg und die umliegenden Gemeinden angeschlossen. Die Querung des Nord-Ostsee-Kanals ist über den Kanaltunnel und die nahegelegenen Brücken jederzeit gewährleistet.

???????? ?????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 49.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25053174 - 24783 Osterrönfeld

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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