

Westerrönnfeld – Westerrönnfeld

# Saniertes, bezugsfertiges Zweifamilienhaus in Kanalnähe

????????? ??????????: 23053058



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

???? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 175,28 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 774 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

?? ??? ??????

|                    |                           |                      |                       |
|--------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 23053058                  | ???? ?????           | 335.000 EUR           |
| ????????           | ca. 175,28 m <sup>2</sup> | ????                 |                       |
| ???? ?????         | ????????????????          | ????????             | Käuferprovision       |
| ??????????????     | ???????? ?? ??            |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                    | ????????                  |                      | MwSt.) des            |
| ????????           | 8                         |                      | beurkundeten          |
| ??????????????     | 6                         | ????????             | Kaufpreises           |
| ????????           |                           | ????????????         |                       |
| ????????           | 2                         | ???????????????????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| ???? ?????????     | 1968                      | ????                 |                       |
| ????? ?????????    | 1 x ???????????           | ??????               | ????????, ?????,      |
|                    | ?????????????, 1 x        |                      | ????????????????      |
|                    | ??????                    |                      | ????????              |

???????? ??????????: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

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

|                                                    |                       |                                           |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????           | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | OEL                   | ??????? ???????<br>??????????             | 188.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.12.2032            | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | F              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 |                                           |                |

???????? ??: 23053058 - 24784 Westerrönnfeld – Westerrönnfeld

?? ???????



???????? ??: 23053058 - 24784 Westerrönnfeld – Westerrönnfeld

?? ???????



???????? ??????????: 23053058 - 24784 Westerrönhof – Westerrönhof

?? ????????





VON POLL  
IMMOBILIEN®

??????? ?????????: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

?? ????????

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](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

??????? ?????????: 23053058 - 24784 Westerrönnfeld – Westerrönnfeld

?? ????????



??????? ?????????: 23053058 - 24784 Westerrönnfeld – Westerrönnfeld

?? ????????



??????? ?????????: 23053058 - 24784 Westerrönnfeld – Westerrönnfeld

?? ????????



???????? ??: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

?? ???????



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



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

??????? ???????: 23053058 - 24784 Westerrönhof – Westerrönhof

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

Dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1968 im Herzen der Gemeinde Westerrönhof 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.

??????? ???????: 23053058 - 24784 Westerrönnfeld – Westerrönnfeld

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

- 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

??????? ???????: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

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

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.

??????? ?????????: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 188.00 kwh/(m²\*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 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.

???????? ??????????: 23053058 - 24784 Westerrönfeld – Westerrönfeld

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

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

Robert Rothböck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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