

Westerrönfeld

Charmantes Einfamilienhaus mit Sonnenterrasse, großem Garten und Raum für neue Ideen

Codice oggetto: 26053046



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,57 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.325 m²

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26053046
Superficie netta	ca. 135,57 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	21.05.2034	Consumo energetico	245.50 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



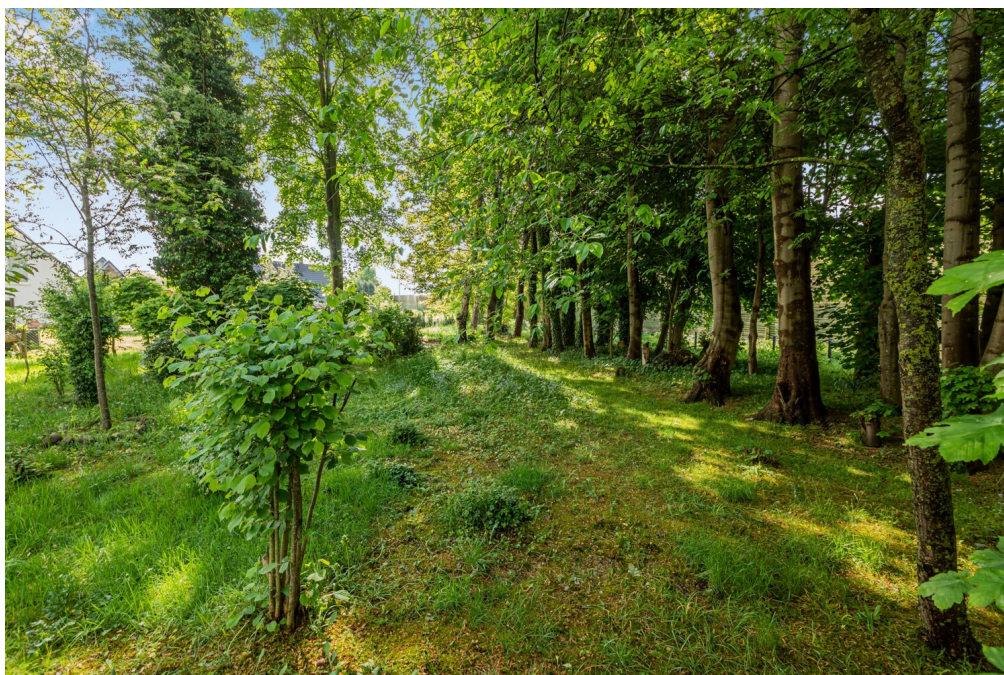
Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



Unsere Sponsoring-Partner



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

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



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

www.vp-finance.de

Unser Team in Kiel:
ausgezeichnet für Kompetenz und Innovationskraft













www.von-poll.com

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



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
rendsburg@von-poll.com | www.von-poll.com/rendsburg

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerröfeld

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, das 1969 auf einem weitläufigen Grundstück in der beliebten Gemeinde Westerröfeld errichtet und im Jahr 1977 durch einen Anbau erweitert wurde. Auch wenn die Immobilie heute nicht mehr in allen Bereichen dem aktuellen Zeitgeschmack entspricht, bietet ihre solide Bausubstanz eine hervorragende Grundlage, um sie im Rahmen einer Modernisierung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Zwei Stufen gliedern den Raum auf angenehme Weise und schaffen eine dezente optische Trennung der Bereiche. Der Kaminofen sorgt dabei für eine besonders gemütliche Atmosphäre und verleiht dem Raum einen wohnlichen Charme. Die Küche ist lediglich durch eine doppelflügelige Glastür vom Essbereich getrennt. Sie ist funktional gestaltet und bietet Platz für einen kleinen Tisch – ideal für den ersten Kaffee am Morgen. Besonders praktisch ist zudem die Tür zum Garten: So lassen sich Kräuter und Gemüse direkt erntefrisch für das Kochen ins Haus holen. Ein großzügiges Arbeitszimmer sowie ein zeitlos gestaltetes Duschbad mit separatem WC vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Räume, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Neben dem Spitzboden bietet auch der Teilkeller genügend Stauraum.

Der Garten ist liebevoll und stilvoll angelegt und lässt noch heute erkennen, mit wie viel Engagement und Leidenschaft er gestaltet und gepflegt wurde. Eine großzügige, überdachte Sonnenterrasse lädt zum Verweilen ein. Blühende Beete, gepflegte Grünflächen, ein kleiner Teich sowie zahlreiche alte Bäume verleihen dem Garten eine besonders angenehme Atmosphäre. Ergänzt wird das Grundstück durch ein eingezäuntes Gehege, das sich beispielsweise für die Haltung von Hühnern anbietet. Hier finden Sie einen wunderbaren Ort, um nach einem langen Arbeitstag zur Ruhe zu kommen und die Natur direkt vor der eigenen Haustür zu genießen. Das Angebot wird schließlich durch eine Garage abgerundet. Vor der Garage können mindestens zwei weitere Fahrzeuge stehen.

Ein großzügiges Grundstück, viel Platz zum Leben und Raum für Ihre eigenen Ideen – willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerröfeld

Dettagli dei servizi

- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Durchdachte Raumaufteilung
- Anbau aus dem Jahr 1977
- Ölbrennwertheizung mit zwei Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung aus dem Jahr 2007
- Isolierverglaste Fenster, teilweise mit Außenrollläden (1981, 1991, 1999, 2007)
- Zeitloses Duschbad mit separatem WC im Erdgeschoss (2007)
- Gepflegtes Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Dachgeschoss
- Einbauküche mit Zugang zum Garten
- Kaminofen
- Praktischer Teilkeller
- Garage aus dem Jahr 1989
- Sonnige Terrasse mit Überdachung
- Stilvoller Garten mit kleinem Teich, zahlreichen Beeten, großer Rasenfläche und altem Baumbestand
- Zentrale Lage

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Westerrönfeld liegt zwischen den Meeren, in der Mitte Schleswig-Holsteins, in Randlage zum Nord-Ostsee-Kanal und zur Kreisstadt Rendsburg. In Westerrönfeld selbst gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Sportvereine.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Rendsburg sind weiterführende Schulen und Gymnasien, eine Vielzahl kultureller Angebote, gastronomische Einrichtungen sowie der Bahnhof in kürzester Zeit erreichbar – auch mit dem Fahrrad durch den Fußgängertunnel.

Die Landeshauptstadt Kiel ist nur ca. 20 Autominuten, Flensburg, Itzehoe und Hamburg 30 bis 45 Minuten entfernt. Auch die Ostsee, die Nordsee oder die dänische Grenze sind in 30 bis 60 Minuten zu erreichen. Der wunderschöne 18-Loch-Golfplatz Lohersand liegt nur 15 km entfernt.

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com