

Westerrönfeld

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

*Codice oggetto: 26053046*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,57 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.325 m<sup>2</sup>**

**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                          | Prezzo d'acquisto      | 345.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 135,57 m <sup>2</sup>         | Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Vani                | 6                                 | Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione  |
| Camere da letto     | 4                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 2                                 | Superficie lorda       | ca. 41 m <sup>2</sup>   |
| Anno di costruzione | 1969                              | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage |                        |   |

**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/m <sup>2</sup> a      |
| 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



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

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

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

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



**TEST**  
INNOVATIONSPREIS 2025  
DEUTSCHLANDS INNOVATIVSTE UNTERNEHMEN VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS: FAZ/DEUTSCHLANDSTEST

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologieevaluation 03/2025  
faz.net/digitale-vorreiter

**SZ Institut**  
Innovativste Unternehmen 2025  
von Poll Immobilien GmbH  
Basis: Innovation 2025  
Creditreform

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterspezifikation 02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 Monate lang höchste Kundenzufriedenheit im Top 10 Immobilienmakler in Deutschland  
Analyse 01/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2026  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOKUS: FAZ/DEUTSCHLANDSTEST

**Codice oggetto: 26053046 - 24784 Westerrönfeld**

## La proprietà





**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](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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