

Westerrönfeld

# Wohnen mit Schiffsverkehr: Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Nord- Ostsee-Kanal

*Codice oggetto: 26053100*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 448.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175,55 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 863 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26053100 - 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: 26053100 - 24784 Westerrönfeld**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26053100</b>
Superficie netta	<b>ca. 175,55 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>448.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26053100 - 24784 Westerrönfeld**

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.04.2035</b>	Consumo energetico	<b>264.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26053100 - 24784 Westerrönfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26053100 - 24784 Westerrönfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26053100 - 24784 Westerrönfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26053100 - 24784 Westerrönfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26053100 - 24784 Westerrönfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26053100 - 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: 26053100 - 24784 Westerrönfeld

## La proprietà



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



**Codice oggetto: 26053100 - 24784 Westerrönfeld**

## Una prima impressione

Dieses charmante Wohnhaus wurde vermutlich ursprünglich als Kate direkt am Nord-Ostsee-Kanal errichtet und im Jahr 1972 vollständig neu aufgebaut. Heute bietet die Immobilie auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> sowie einem etwa 863 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die eine ruhige Wohnlage, viel Platz und individuellen Gestaltungsspielraum schätzen. Die unmittelbare Nähe zum Kanal verleiht dem Objekt einen besonderen Reiz und verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss stehen jeweils drei flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ganz nach Ihren Bedürfnissen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Ergänzt werden die Etagen jeweils durch ein Duschbad sowie eine Küche im Landhausstil. So entsteht ein Wohnkonzept mit viel Flexibilität: Das Dachgeschoss eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung, fügt sich aufgrund des fehlenden separaten Eingangs jedoch ebenso harmonisch in die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus ein.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige, überdachte Innenhof mit Außenkamin, der zu jeder Jahreszeit und bei nahezu jedem Wetter zum Verweilen einlädt. Auch das Dachgeschoss bietet mit seiner gemütlichen Loggia einen schönen Rückzugsort im Freien – inklusive Blick auf den vorbeiziehenden Schiffsverkehr auf dem Nord-Ostsee-Kanal.

Der praktische Teilkeller schafft zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Werkzeuge oder Hobbybedarf. Für handwerklich Interessierte steht zudem eine Werkstatt zur Verfügung, die trocken am Fußes vom Innenhof aus erreichbar ist und ideale Bedingungen für kreative Projekte oder zusätzliche Lagerflächen bietet.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen pflegeleichten Garten, eine Garage sowie zwei Carports.

Haus im Dornröschenschlaf sucht Visionär mit Tatkraft – ankommen, gestalten, genießen.

**Codice oggetto: 26053100 - 24784 Westerrönfeld**

## **Dettagli dei servizi**

- **Ruhige Wohnlage in unmittelbare Lage zum Nord-Ostsee-Kanal**
- **Durchdachte Raumaufteilung**
- **Einliegerwohnung im Dachgeschoss, ohne separaten Eingang**
- **Ölzentralheizung aus dem Jahr 1999**
- **Isolierverglaste Holzfenster (Baujahr 1981-1999)**
- **Zwei Duschbäder, im Erdgeschoss saniert im Jahr 1999**
- **Zwei zeitlose Einbauküchen im Landhausstil**
- **Praktischer Teilkeller**
- **Großer überdachter Innenhof mit Außenkamin**
- **Sonnige Terrasse**
- **Werkstatt**
- **Garage und zwei Carports-**
- **Stilvoller, pflegeleichter Garten**

**Codice oggetto: 26053100 - 24784 Westerrönfeld**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26053100 - 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: 26053100 - 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](http://www.von-poll.com)**