

Westerrönfeld

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

Codice oggetto: 26053100.1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175,55 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 863 m²

Codice oggetto: 26053100.1 - 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: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26053100.1
Superficie netta	ca. 175,55 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	264.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26053100.1 - 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

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



Codice oggetto: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

La proprietà



Unsere Sponsoring-Partner



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



Codice oggetto: 26053100.1 - 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 m² sowie einem etwa 863 m² 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 trockenen 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: 26053100.1 - 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: 26053100.1 - 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: 26053100.1 - 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 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.

Codice oggetto: 26053100.1 - 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