

**Klein Rönnau**

# Spaziosa casa con possibilità di appartamento indipendente vicino a Bad Segeberg

**Codice oggetto: 25276014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 512 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönau**

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

**Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25276014	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 169 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Superficie lorda	ca. 93 m <sup>2</sup>
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	1985		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	153.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönkau

## La proprietà

**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszerifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN!

**WIR ANSPRECHPARTNER**  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (IM)

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

M.: +49 (0)1525 - 2428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

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



Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## La proprietà




Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## La proprietà



Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönkau

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönkau

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP www.von-poll.com

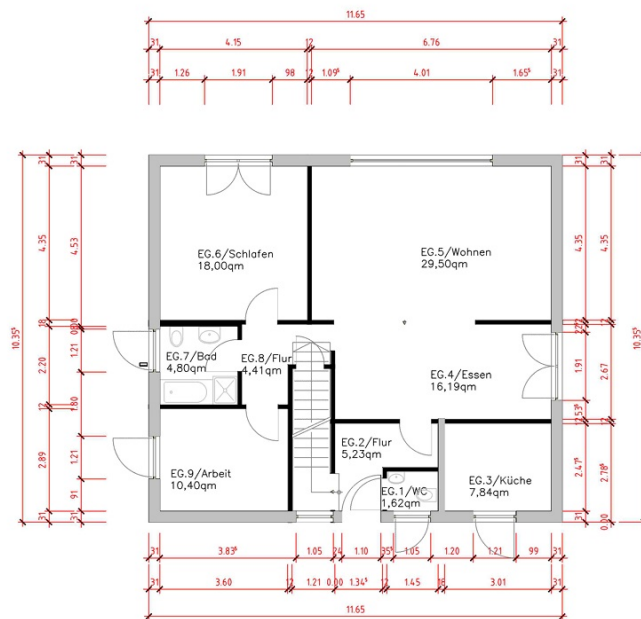
VP Tel. 0800 - 333 33 09 VP

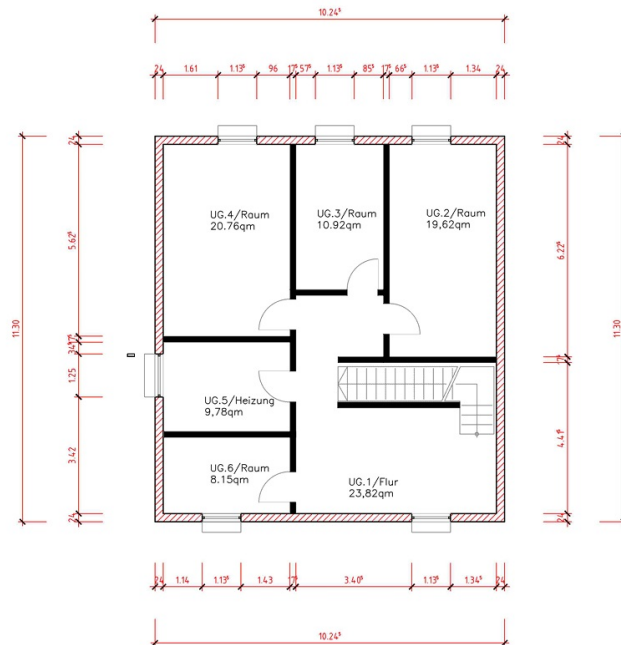
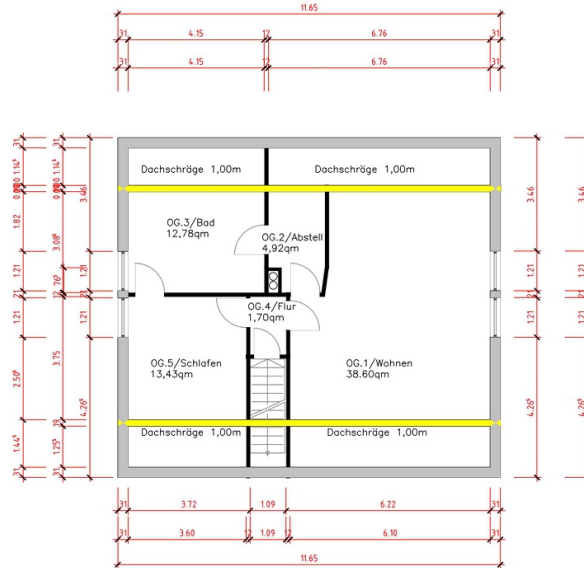
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönnau

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönnau**

## Una prima impressione

Questa KAMPA House 145 Compact, ben tenuta, colpisce per la sua planimetria ben studiata, la costruzione prefabbricata di alta qualità e le versatili opzioni di utilizzo: ideale per famiglie, per vivere con più generazioni o per creare un appartamento separato. La casa offre ampio spazio per vivere e lavorare su due ampi piani abitativi e un seminterrato completamente utilizzabile. La proprietà, che richiede poca manutenzione, con un giardino moderno, un posto auto coperto con ripostiglio e allacciamento elettrico e un ulteriore posto auto, completano il quadro. La connessione Internet in fibra ottica offre una connessione veloce, perfetta per uffici domestici o streaming moderno. La proprietà circostante è di proprietà assoluta, parzialmente recintata e quindi adatta anche a famiglie con bambini o animali domestici. Seminterrato: il seminterrato completo, con un'altezza del soffitto di circa 2,20 m, offre un'ottima fruibilità ed è composto da quattro ampi locali di servizio, un locale caldaia e un ampio corridoio con scale. La superficie utile è di circa 93 m<sup>2</sup>, perfetta per un ripostiglio, un'officina, una palestra o una zona hobby. Piano terra: Il piano terra è caratterizzato da un accogliente ingresso con scala, un bagno per gli ospiti, una stanza multiuso, un bagno completo, una camera da letto e un'ampia zona giorno e pranzo (circa 45 m<sup>2</sup>) con accesso alla cucina adiacente. Le ampie finestre garantiscono un'abbondante luce naturale e un ambiente piacevole. Primo piano: Grazie a un ingresso separato dall'ingresso, il primo piano offre la possibilità di creare un appartamento indipendente. Comprende un'altra camera da letto, un bagno completo, un'ampia zona giorno (circa 39 m<sup>2</sup>) e un ripostiglio. Questo piano è ideale per figli adulti, ospiti o come spazio abitativo indipendente. Mansarda: L'ulteriore mansarda offre ulteriore spazio di archiviazione e possibilità di utilizzo personalizzato. Conclusione: Una casa versatile in una posizione tranquilla, con un'eccellente planimetria, un seminterrato completo, un posto auto coperto quasi nuovo, connessione internet in fibra ottica e la possibilità di un appartamento indipendente. Ideale per chi cerca una vita

moderna e flessibile con una solida qualità costruttiva.

**Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönau**

## Dettagli dei servizi

- Kampa Haus 145 Kompakt
- Vorbereitet für Einliegerwohnung (ohne Gewähr auf Abgeschlossenheitsbescheinigung oder Umsetzung)
- Ausreichend Wohnraum auf -2- Etagen
- Vollkeller mit sehr guter Raumhöhe (ca. 2,20m)
- Neuwertiges Carport mit Abstellraum und Stromanschluss und zusätzlichem Stellplatz
- Pflegeleichtes Grundstück
- Glasfaseranschluss

Hinweis: Aus Diskretionsgründen und ausdrücklichem Wunsch der Eigentümer werden keine Innraumbilder veröffentlicht oder zugesendet. Bitte haben Sie Verständnis.

**Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönnau**

## Tutto sulla posizione

### Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage in Klein Rönnau, einem charmanten Nachbarort der Kreisstadt Bad Segeberg. Das Dorf überzeugt durch kurze Wege, eine freundliche Nachbarschaft und hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Nur rund zehn Gehminuten entfernt liegt der Große Segeberger See, der mit Spazierwegen, Badeplätzen und Wassersportmöglichkeiten zu Freizeit und Entspannung einlädt. Auch die Karl-May-Arena und weitere kulturelle Angebote in Bad Segeberg sind schnell erreichbar.

### Infrastruktur

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten in Bad Segeberg schnell erreichbar. Das Dorf selbst pflegt ein lebendiges Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Kulturangeboten sowie regelmäßigen Dorffesten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die B432 und B206 erreichen Sie Hamburg in ca. 60 Minuten, Lübeck in ca. 40 Minuten und die Ostsee mit ihren beliebten Stränden in 20–40 Minuten. Bahn- und Busverbindungen ab Bad Segeberg sorgen zudem für komfortables Pendeln ohne Auto.

### Freizeit und Erholung

Das Umfeld bietet zahlreiche Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung: Rad- und

Wanderwege, Wassersport am See, kulturelle Events, Vereine und Naherholung in der Natur. Die Kombination aus ruhigem Dorfleben, guter Infrastruktur und Nähe zu Stadt und Küste macht diese Lage besonders attraktiv.

**Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 153.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Codice oggetto: 25276014 - 23795 Klein Rönnau**

## Partner di contatto

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

Udo Schmahlfeldt

---

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

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

---

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