

Westerrönfeld

# Gepflegter Bungalow mit großer Ausbaureserve am Nord-Ostsee-Kanal

????????? ??????????: 24053195



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

???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 118,61 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 902 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönhofeld

?? ??? ??????

|                     |                           |                     |                        |
|---------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|
| ???????? ?????????  | 24053195                  | ????? ??????        | 489.000 EUR            |
| ???????????         | ca. 118,61 m <sup>2</sup> | ???????????         | Käuferprovision        |
| ?????????           | 4                         |                     | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????? ???      | 1                         |                     | MwSt.) des             |
| ??????????          |                           |                     | beurkundeten           |
|                     |                           |                     | Kaufpreises            |
| ??????????          | 1                         | ?????????           | ????????               |
| ????? ????????????  | 1977                      | ???????????         |                        |
| ?????? ???????????? | 1 x ???????????           | ??????????????????? | ca. 160 m <sup>2</sup> |
|                     | ?????? ????????????,      | ??????              |                        |
|                     | 1 x ???????               | ????????            | ????????, WC           |
|                     |                           |                     | ???????????, ??????,   |
|                     |                           |                     | ??????,                |
|                     |                           |                     | ?????????????????      |
|                     |                           |                     | ?????????              |

???????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönhofeld

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ???????? ???????<br>???????????                                               | 235.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 20.06.2034            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                 | G              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1978           |

??????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

?? ????????



???????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönnfeld

?? ?????????



???????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | [rendsbuerg@von-poll.com](mailto:rendsbuerg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

??????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönnfeld

?? ????????

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
GÜLTIG BIS: 09/23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Note Sehr Gut  
Im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**Handelsblatt**  
**TOP  
Kunden-  
Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH  
10/2024

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
**HÖCHSTE  
REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

**FAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrteste-immobilienmakler

**VP**  
Kunden-  
zufriedenheit  
★★★★★  
Im Test: 48  
Immobilienmakler  
in Deutschland  
VON POLL IMMOBILIEN  
10/2024

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

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

??????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

??????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

??? ?????? ?????????

Idyllisch direkt am Nord-Ostsee-Kanal gelegen, besticht diese Immobilie vor allem durch ihre einmalige Lage mit faszinierendem Blick auf das Treiben auf der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraße der Welt. Sie überzeugt aber auch durch eine moderne Grundrissgestaltung mit fließend ineinander übergehenden Räumen, viel Tageslicht und ausreichend Stauraum. Das Haus aus dem Jahr 1977 wurde kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 120 m<sup>2</sup> große barrierearme Wohnung und im Dachgeschoss eine große große Ausbaureserve, die über das großzügige Treppenhaus zu erreichen ist. Die Wohnung im Erdgeschoss besteht aus 4 Zimmern. Schon beim Betreten wird man von einer offenen, großzügigen Wohnatmosphäre empfangen und der Blick fällt unweigerlich direkt auf den Kanal, wie auch vom gesamten Wohn-/Essbereich. Dieser ist durch die Architektur des Hauses optisch in zwei Bereiche geteilt. Ein Schornsteinzug ist ebenfalls vorhanden und ermöglicht den Einbau eines Kaminofens, der in der kalten Jahreszeit für zusätzliche Behaglichkeit sorgen kann. Große Fenster sorgen jederzeit für natürliches Licht. Links befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit Bad en suite. Im rechten Teil des Hauses sind ein Arbeitszimmer und eine Vollholzküche untergebracht. Sie ist funktional gestaltet und bietet dank einer kleinen Speisekammer ausreichend Platz für alle notwendigen Küchengeräte und Utensilien. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein zeitloses Gäste-WC und eine Garderobe. Besonders hervorzuheben ist die sonnige Terrasse mit direktem Blick auf den Nord-Ostsee-Kanal. Sie lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die Vorzüge der Wasserlage zu genießen. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für Ihre ganz persönlichen Gartenträume. Die Ausbaureserve eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten - schaffen Sie zusätzlichen Wohnraum für die Familie oder zur Vermietung, vereinen Sie künftig Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder nutzen Sie die Fläche einfach als Abstellraum für Koffer und Weihnachtsdekoration. Apropos Lagerraum - zusätzlichen Staufläche bietet auf ca. 60m<sup>2</sup> die Teilunterkellerung, in der auch der Hauswirtschaftsraum und die Heizung untergebracht sind. Eine Garage am Haus bietet sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Weitere Stellplätze können problemlos auf dem Grundstück geschaffen werden. Wasserlage, barrierearmes Wohnen und ein Maximum an Möglichkeiten - schaffen Sie sich Ihr ganz persönliches Zuhause.

??????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

???????????????? ???? ??????????

- Direkte Lage am Nord-Ostsee-Kanal
- Barrierearmes Wohnen im Erdgeschoss
- Ausbaureserve im Dachgeschoss über die gesamte Grundfläche des Hauses
- Große, lichtdurchflutete Räume
- Erneuerung des Garagendaches inkl. Dämmung 2023
- Isolierverglaste Fenster, größtenteils erneuert seit 2010
- Zeitloses Gäste-WC und Ensuite-Bad (2010)
- Gas-Zentralheizung von 2004
- Gepflegte Vollholzküche mit kleiner Speisekammer
- Kaminzug
- Sonnige Terrasse mit Blick auf den Nord-Ostsee-Kanal
- Praktischer Teilkeller (ca. 60m²)
- Garage
- Familienfreundliche, ruhige Lage

??????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24053195 - 24784 Westerrönnfeld

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 235.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24053195 - 24784 Westerrönfeld

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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