Westerrönfeld

Großzügigkeit trifft Kanallage – ein Zuhause mit Perspektive

Objektnummer: 26053097



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253.21 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 1026 m²

Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26053097
Wohnfläche	ca. 253.21 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1983

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie

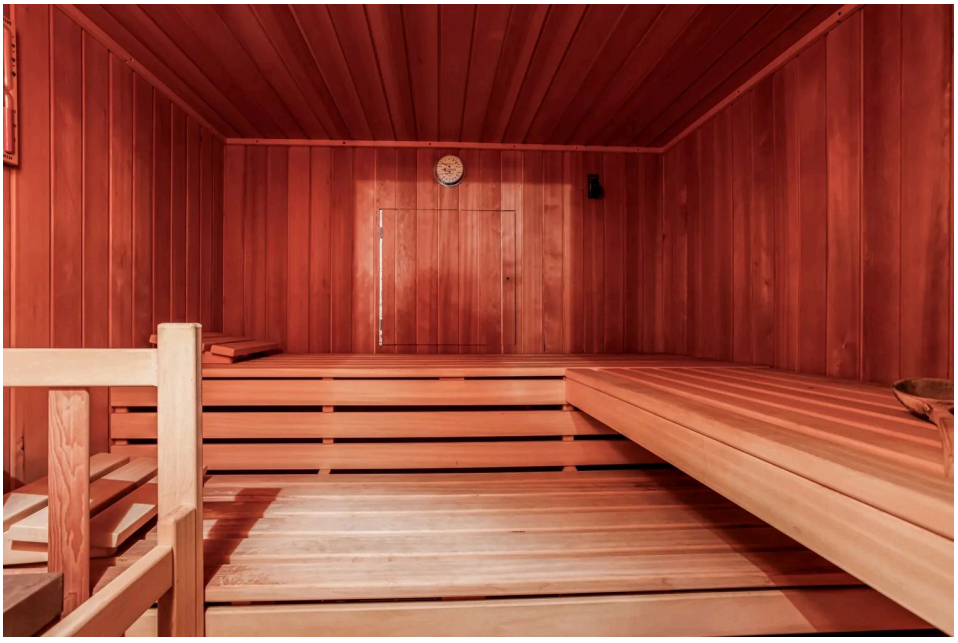




Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



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*

Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Ein erster Eindruck

Mit dem Kauf dieses exklusiven Einfamilienhauses erfüllen Sie sich den Traum vom großzügigen Wohnen auf einem wunderschön eingewachsenen Grundstück in zweiter Reihe zum Nord-Ostsee-Kanal. Die im Jahr 1983 in massiver Bauweise errichtete Immobilie verfügt über ca. 350 m² Wohn- und Nutzfläche und überzeugt mit einem weitläufigen, durchdachten Grundriss. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre, während stilvolle Bodenbeläge und hochwertige weiße Innentüren dem Haus eine zeitlose Eleganz verleihen.

Die Großzügigkeit des Anwesens ist bereits beim Betreten spürbar. Auch wenn die Gestaltung heute nicht mehr vollständig dem aktuellen Zeitgeist entspricht, wird die Wertigkeit der verwendeten Materialien sofort deutlich. Von der repräsentativen Diele aus gelangen Sie in das Gäste-WC sowie die Garderobe. Folgt man dem Flur weiter nach links, erreicht man die im Jahr 2002 modernisierte Küche. Sie ist mit Einbaumöbeln im Landhausstil ausgestattet und bietet großzügige Arbeits- und Stauflächen sowie einen gemütlichen Essplatz. Besonders praktisch sind die direkt angeschlossene Vorküche und die separate Speisekammer.

Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet der beeindruckend großzügige Wohnbereich. Dieser gliedert sich harmonisch in Esszimmer, Wohnzimmer und Kaminzimmer und wird durch einen zentral platzierten, gemauerten Kamin optisch strukturiert. Hier finden eine lange Tafel für gesellige Abende, eine großzügige Sofalandschaft oder sogar eine Bibliothek mühelos ihren Platz. Von diesem Bereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee in der Sonne, verbringen Sie entspannte Grillabende mit Familie und Freunden und erfreuen Sie sich am eingewachsenen Garten.

Ein besonderes Highlight im Dachgeschoss ist das sogenannte Kanalzimmer mit einer Fläche von ca. 40 m². Von hier aus genießen Sie einen außergewöhnlichen Blick auf den Nord-Ostsee-Kanal und können die vorbeiziehenden Schiffe aus nächster Nähe beobachten. Ob als Schlafzimmer, zweites Wohnzimmer, Atelier oder Fitnessraum – die Nutzungsmöglichkeiten dieses Raumes sind vielfältig. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch zwei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie einen praktischen Abstellraum.

Der Keller erstreckt sich über ca.105 m² Nutzfläche und ist vollständig gefliest. Aktuell befinden sich hier eine finnische Sauna mit separatem Duschbad und Ruheraum sowie zahlreiche weitere Räume, die sich ideal für Hobbys, Gäste oder als Lagerflächen eignen. Ein zusätzlicher Außenzugang sorgt für weiteren Komfort.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Rolltor, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte bietet.

Dieses Haus sucht keine Käufer, sondern Menschen mit Ideen, Weitblick und dem Wunsch, etwas Besonderes zu schaffen. Denn wo heute noch Potenziale schlummern, kann morgen ein außergewöhnliches Zuhause in begehrter Lage am Nord-Ostsee-Kanal entstehen.

Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Ausstattung und Details

- Ruhige Wohnlage in zweiter Reihe zum Nord-Ostsee-Kanal mit schönem Ausblick
- Großzügige, fließend ineinander übergehende Wohnbereiche
- Lichtdurchflutetes Ambiente
- Gasheizung aus dem Jahr 2005
- Teilweiser Fensteraustausch im Jahr 2002
- Dreifach verglaste Schallschutzfenster im Wohnzimmer
- Zeitlose Küche im Landhausstil (2002) mit praktischer Vorküche und Speisekammer
- Gäste-WC sowie zwei Bäder im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- Gemauerter Kamin
- Edle, weiße Vollholztüren
- Außenrollläden im Erdgeschoss
- Finnische Sauna mit separatem Duschbad und Ruheraum
- Treppenlift
- Gemütliche Terrasse mit Markise
- Großzügige Doppelgarage
- Geräumiger Keller
- Komplett eingefriedetes Grundstück

Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26053097 - 24784 Westerrönfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com