Westerrönfeld

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

Objektnummer: 26053100.1



KAUFPREIS: 399.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175.55 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 863 m^2

Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

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

Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26053100.1
Wohnfläche	ca. 175.55 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	399.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	264.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie



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: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26053100.1 - 24784 Westerrönfeld

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26053100.1 - 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: 26053100.1 - 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: 26053100.1 - 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