

Klein Rönneau

# Großzügiges Haus mit Einliegeroption nahe Bad Segeberg

Objektnummer: 25276014



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 512 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25276014                   |
| Wohnfläche   | ca. 169 m²                 |
| Dachform     | Krüppelwalmdach            |
| Zimmer       | 6                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1985                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 349.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 93 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 153.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1985           |

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönneau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönkau

## Die Immobilie



**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

**ICH BERATE SIE GERNE IN EINEM PERSÖNLICHEN GESPRÄCH.**

**HER ANSPRECHPARTNER**  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (IHG)

Mo.: +49 (0)1525 - 3428182  
florian.lingnau@von-poll-finance.de

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



Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**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)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönneau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



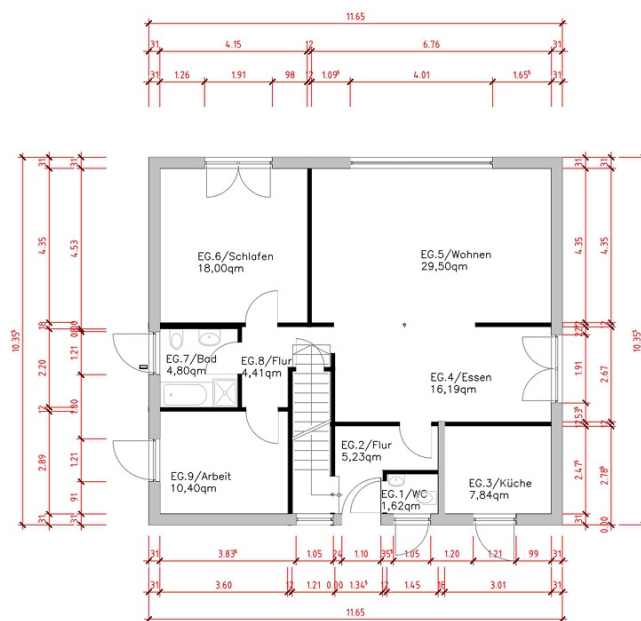
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

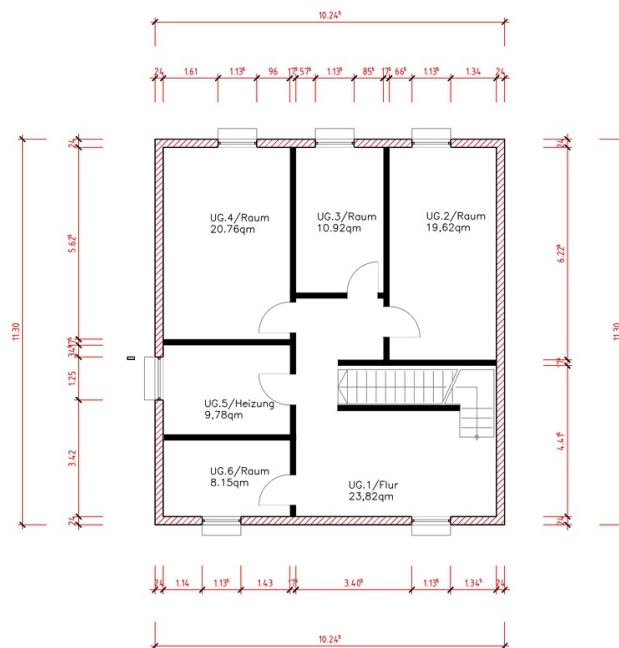
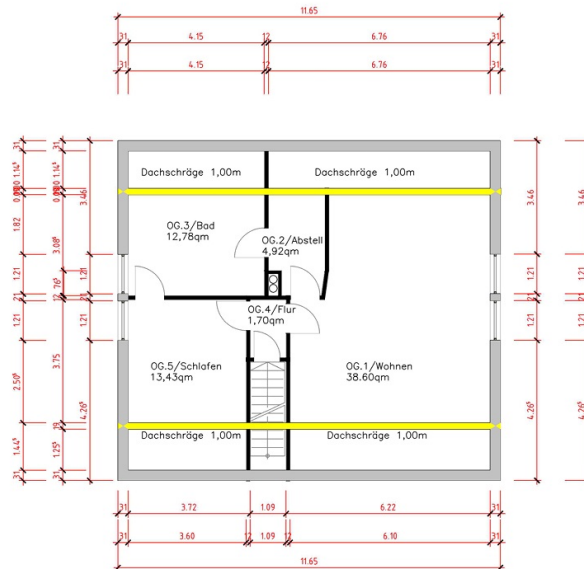
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönau

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte KAMPA-Haus 145 Kompakt überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Fertighaus-Bauweise und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Realisierung einer Einliegerwohnung.

Das Haus bietet auf zwei großzügigen Wohnetagen und einem voll nutzbaren Kellergeschoss reichlich Platz zum Leben und Arbeiten. Das pflegeleichte Grundstück mit moderner Außenanlage, Carport mit Abstellraum und Stromanschluss, zusätzlichem Stellplatz rundet das Gesamtbild ab. Der Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet – ideal für Homeoffice oder modernes Streaming. Das umliegende Grundstück ist Realeigentum, zum Teil eingezäunt und somit auch für Familien mit Kindern oder Haustieren attraktiv.

### Untergeschoss

Der Vollkeller bietet mit einer Raumhöhe von ca. 2,20 m optimale Nutzungsmöglichkeiten und besteht aus insgesamt vier großzügigen Nutzräumen, einem Heizungsraum sowie einem großen Flur mit Treppenaufgang. Die Nutzfläche beträgt rund 93 m<sup>2</sup> – perfekt als Stauraum, Werkstatt, Fitnessraum oder Hobbybereich.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Flur mit Treppenaufgang, ein Gäste-WC, ein Mehrzweckzimmer, ein Vollbad, ein Schlafraum sowie der großzügige Wohn- und Essbereich (ca. 45 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur angrenzenden Küche. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl.

### Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet dank separater, oben gelegener Zugangsmöglichkeit über den Flur die Option zur Einliegerwohnung. Hier befinden sich ein weiterer Schlafraum, ein Vollbad, ein großer Wohnbereich (ca. 39 m<sup>2</sup>) sowie ein Abstellraum. Diese Etage eignet sich ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder als eigenständiger Wohnbereich.

### Spitzboden

Der zusätzliche Spitzboden bietet weiteren Stauraum und Potenzial für individuelle Nutzungsideen.

### Fazit

Ein vielseitig nutzbares Wohnhaus in ruhiger Lage – mit hervorragender Raumaufteilung, vollwertigem Kellergeschoss, neuwertigem Carport, Glasfaseranschluss und der Option zur Einliegerwohnung. Ideal für alle, die modernes, flexibles Wohnen mit solider Bauqualität suchen.

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## Ausstattung und Details

- Kampa Haus 145 Kompakt
- Vorbereitet für Einliegerwohnung
- 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.



Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönneau

## Alles zum Standort

### Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage in Klein Rönneau, 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.

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönnau

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25276014 - 23795 Klein Rönna

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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