

Klein Rönneau

Großzügiges Haus mit Einliegeroption nahe Bad Segeberg

????????? ??????????: 25276014



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 169 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 512 m²

??????? ???????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

?? ??? ??????

???????? ?????????	25276014	????? ??????	349.000 EUR
???????????	ca. 169 m²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ?????	???????????????	???????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	4	????????????????????? ?????	ca. 93 m²
???????????	2	????????	????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????
????? ?????????????	1985		
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ????? ?????????????		

???????? ?????????: 25276014 - 23795 Klein Rönneau

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	153.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.10.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1985

??????? ???????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

?? ????????



???????? ?????????: 25276014 - 23795 Klein Rönkau

?? ????????

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

VERGLEICHEN SIE JETZT EINEN BERATUNGSSTERNEN

Kostenlos online Ihre Klausur

IHR ANSPRECHPARTNER
FLORIAN LINGNAU
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (BHK)

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

M.: +49 (0)1525 - 3428182
florian.lingnau@vp-finance.de

www.von-poll-finance.com



???????? ?????????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

?? ????????



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



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

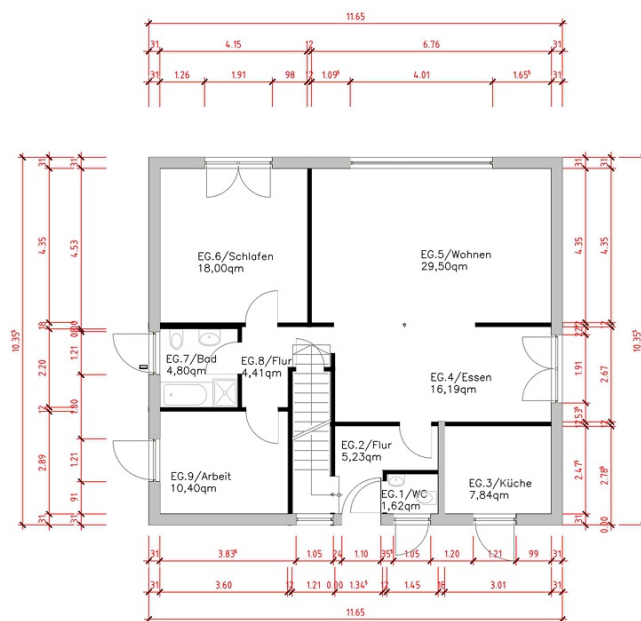


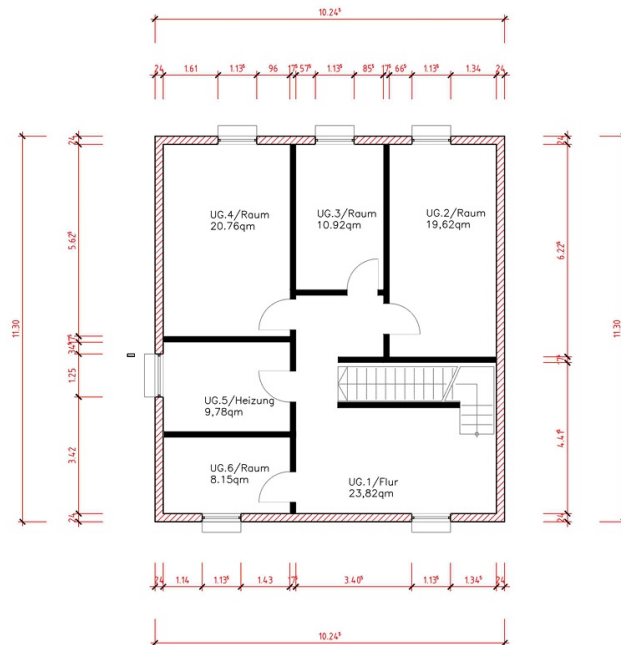
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

??????





www.von-poll.com

??????? ???????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

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

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 m² – 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 m²) 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 m²) 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.

??????? ???????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

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

- 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.

??????? ???????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

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

Lage und Umgebung

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

??????? ???????: 25276014 - 23795 Klein Rönau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 153.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25276014 - 23795 Klein Rönna

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

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

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com