

Klein Rönnau

# Eleganz am Wasser: Ihr nachhaltiges Zuhause am malerischen Mühlenbach

**CODICE OGGETTO: 23276013**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 328.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,48 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönnau

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                        |   |
|---------------------|--------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 23276013                 | Prezzo d'acquisto      | 328.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 88,48 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Piano terra   |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo           | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                        | Stato dell'immobile    | Prima occupazione   |
| Camere da letto     | 2                        | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 1                        | Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Anno di costruzione | 2023                     | Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport              |                        |   |

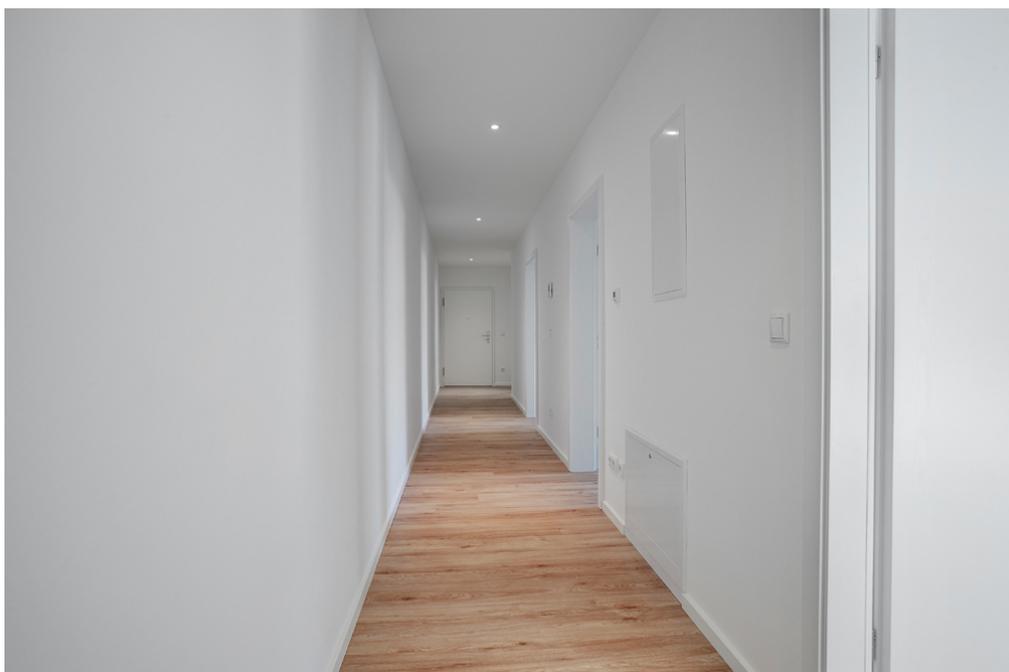
CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönnau

## Dati energetici

|   |                                      |                                 |                            |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica        |
| Riscaldamento                           | LUFTWP                               | Consumo energetico              | 15.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.10.2033                           | Classe di efficienza energetica | A+                         |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |                                 |                            |

CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönau

## La proprietà

**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



**VON POLL FINANCE**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (IHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

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



CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönau

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

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

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:

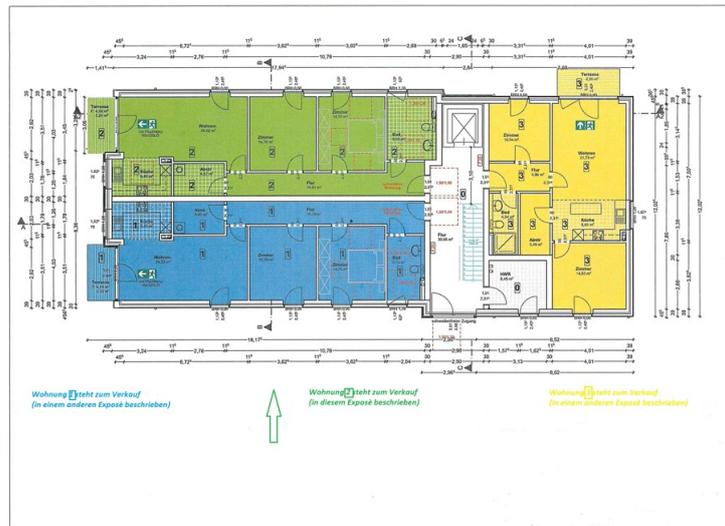
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönau

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönau**

## Una prima impressione

Wo moderner Lifestyle auf Naturidylle trifft: In dieser exklusiven Wohnanlage am Mühlenbach. Hier erwarten Sie vier Einheiten, die mehr sind als nur Wohnungen – sie sind maßgeschneiderte Rückzugsorte für Menschen, die das Besondere suchen. Kurz und prägnant: Die Fenster, groß und bodentief, schaffen eine nahtlose Verbindung zur Außenwelt. Dreifachverglasung garantiert dabei Ruhe und Energieeffizienz. Jedes Zuhause verfügt über eine eigene Terrasse oder einen Balkon – Ihr persönlicher Ort zum Entspannen. Die Bäder sind kleine Oasen: Mit ebenerdigen Duschen ausgestattet, verbinden sie Funktionalität mit einer luxuriösen Note. Jede Wohnung ist ein Statement von modernem Design, ohne auf Wärme und Wohnlichkeit zu verzichten. Für Ihr Auto? Ein im Preis inkludierter Carportplatz mit zusätzlichem Abstellraum – weil wir wissen, dass Komfort im Detail liegt. Wir haben für eine der Wohnungen exemplarisch ein virtuelles Homestaging realisiert, das die Zukunft des Wohnens erlebbar macht. Tauchen Sie ein in eine Welt, in der Ihre Wohnung nicht nur ein Ort ist, sondern ein Erlebnis. Fragen Sie uns gerne danach! Alle Wohnungen sind mit Energieeffizienz 55 konzipiert, mit einer Wärmepumpe, Fußbodenheizung und einem integrierten Lüftungskonzept, um Ihnen stets ein frisches und gesundes Raumklima zu bieten. Selbstverständlich verfügt dieses Wohnensemble über einen zeitgemäßen Fahrstuhl. Willkommen in einem Zuhause, das stilvolles Design, Energieeffizienz und Naturverbundenheit perfekt vereint. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Wohngelegenheit begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönnau**

## Dettagli dei servizi

- Neubauwohnung (EG), Erstbezug
- Terrasse und Gartenanteil anliegend (Sondernutzungsrecht)
- 3 Zimmer
- Barrierearm - Seniorengerecht
- Carport mit Abstellraum inklusive
- Moderner Fahrstuhl
- Effiziente Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A+
- Belüftungssystem
- 3-fach Verglasung
- Virtuelles Homestaging für exemplarisch eine Wohnung verfügbar (mit anderem Grundriss)! Fragen Sie uns!

**CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönnau**

## Tutto sulla posizione

Klein Rönnau, eine lebendige Gemeinde mit etwa 1500 Einwohnern, besticht durch ihre malerische Lage nördlich von Bad Segeberg. Eingebettet zwischen dem Großen Segeberger See, dem Ihlsee und dem Klüthsee, bietet sie eine ideale Kombination aus natürlicher Schönheit und guter Verkehrsanbindung. Die Durchquerung der Gemeinde durch die Bundesstraße 432 sichert eine direkte und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Dies macht Klein Rönnau besonders attraktiv für Pendler, die das ruhige Landleben schätzen, aber dennoch die Nähe zu größeren Städten wie Hamburg, Lübeck oder Kiel – alle etwa eine Stunde entfernt – bevorzugen. Neben der guten Verkehrsanbindung zeichnet sich Klein Rönnau durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus. Das moderne "Klüthseecamp Seeblick" bietet Erholung und Freizeitaktivitäten in der Natur. Die Nähe zur Ostsee, nur etwa 30 Minuten entfernt, ist ein weiteres Highlight für Wassersportbegeisterte und Strandliebhaber. Ein aktives Gemeinschaftsleben bereichert das kulturelle und soziale Leben in der Gemeinde. Klein Rönnau besitzt auch kulturelle Schätze, wie die an der Rönne gelegene Wassermühle, die erst im Herbst 2001 renoviert wurde. Diese historische Stätte, jetzt als Wohnhaus und Raum für die Gemeinde genutzt, steht am Rande des alltäglichen Lebens in Klein Rönnau und fügt sich harmonisch in das Bild der Gemeinde ein. Insgesamt bietet Klein Rönnau eine reizvolle Mischung aus ländlicher Idylle, kulturellem Erbe und moderner Lebensqualität. Es ist ein Ort, der sowohl Ruhe und Erholung als auch Nähe zu urbanen Zentren bietet – ideal für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönna**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 15.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODICE OGGETTO: 23276013 - 23795 Klein Rönnau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Udo Schmahfeldt

---

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg  
E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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