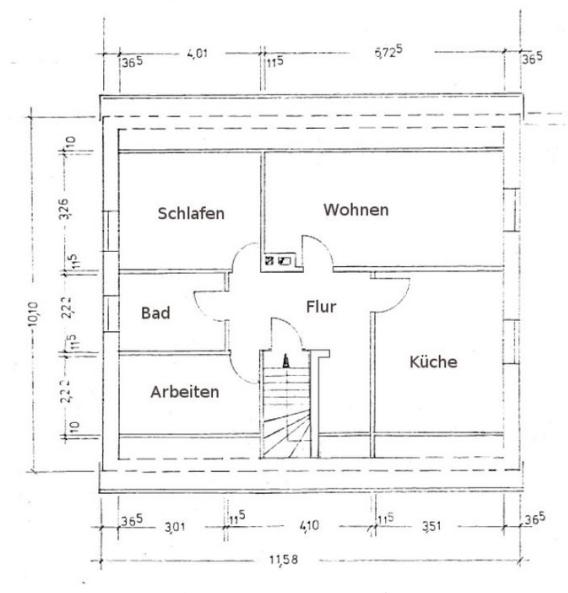


Exposé

Dachgeschosswohnung in Osterrönfeld

Großzügige 2,5 Zimmer-Einliegerwohnung in Osterrönfeld. Ruhige 30er-Zone in Kanalnähe.



Objekt-Nr. OM-424800

Dachgeschosswohnung

Vermietung: 575 € + NK

Mobil: 0163 6389935

24783 Osterrönfeld
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1983
Etagen	1
Zimmer	2,50
Wohnfläche	65,00 m ²
Nutzfläche	17,50 m ²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Summe Nebenkosten	320 €
Mietsicherheit	1.725 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige 2,5 Zimmerwohnung im alten Ortskern von Osterrönfeld zum 01.04.2026 (oder früher) frei.

In einer ruhigen 30er-Zone in der Nähe vom Nord-Ostsee-Kanal (NOK) liegt diese schöne Einliegerwohnung im ersten Obergeschoss eines Einfamilienhauses.

Dadurch, dass sich die Einliegerwohnung über die gesamte 1. Etage des Hauses erstreckt, hat sie eine Grundfläche von ca. 85 m². Da auch gemütliche Dachschrägen dazu gehören, ergibt sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) eine großzügige Wohnfläche von ca. 65 m².

Die Wohnung hat ein großes Wohnzimmer, aus dessen Fenster man die Sonne hinter der Eisenbahnhochbrücke über den Nord-Ostsee-Kanal untergehen sehen kann.

Das ruhige Schlafzimmer liegt nach Osten, so dass einen die Morgensonnen durch das Fenster weckt.

Das halbe Zimmer ist derzeit als Büro genutzt und liegt nach Norden heraus. Auch wenn einen die Sonne nicht durch das Fenster blenden kann, lässt sich dennoch das Dachflächenfenster mit einer Jalousie verdunkeln.

Auch im kurzen Winkel des L-förmigen, zentralen Flurs ist ein Dachflächenfenster nach Norden vorhanden. Natürlich lässt sich dies auch mit einem Plissee schließen.

Zur Wohnung gehört auch eine umfangreiche Abstellmöglichkeit im Dachgeschoss. Dem Mieter steht die Hälfte des gesamten Dachraumes zur Verfügung. Selbstverständlich wurde das Dach wärmegedämmt und verfügt über zwei Heizkörper. Somit ist die ca. 17,5 m² große Nutzfläche trocken und temperiert.

Wir sind stolz darauf, dass in der gesamten Immobilie nicht geraucht wird und möchten, dass dies auch zukünftig so bleibt.

Ausstattung

Die gesamte Immobilie hat eine energetische Sanierung/Modernisierung erfahren.

Zum Beispiel wurde eine zentrale Heizungsanlage mit Niedrigtemperatur-Heizkörpern installiert. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung bezieht ihre Wärme nun über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe, die überwiegend mit Sonnenstrom betrieben wird. Um auch in extremen Wintern den Wärmekomfort genießen zu können, wurde eine Gas-Brennwertheizung in das moderne Konzept integriert.

Die gewünschten Temperaturen können bequem für jeden Raum einzeln eingestellt werden. Das gewünschte Heizprofil wird zeitlich individuell hinterlegt und sorgt automatisch für die gewünschte Wohlfühltemperatur. Selbstverständlich ist die Temperaturwahl auch weiterhin spontan am Heizkörper möglich. Fenstersensoren verhindern, dass bei geöffnetem Fenster weiterhin geheizt wird.

Einige Arbeiten an der Immobilie und den Außenanlagen sind teilweise noch nicht abgeschlossen.

Die Einliegerwohnung ist von den offenen Punkten jedoch nicht mehr betroffen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der gesamte Mietzins in Höhe von 895,00 Euro versteht sich als Pauschalmiete, die bereits alle Nebenkosten wie Heizung, Warmwasser, Wasser, Abwasser, Müll, etc. beinhaltet. Selbst

der normale Stromverbrauch im Haushalt ist bereits darin enthalten. Über die Nebenkosten erfolgt keine jährliche Abrechnung.

Lediglich die Kosten für den gewünschten Telefon-/Internetanbieter trägt der Mieter selber direkt. Als Anbieter sind im Haus die Telekom mit DSL (mit allen Providern, die auf deren Teilnehmeranschlussleitung basieren) und Vodafone (ehem. Kabel Deutschland) mit Breitbandkabel vorhanden. In der Gemeinde Osterrönfeld wurde ein modernes Glasfasernetz errichtet. Auch dieses Haus kann an das Glasfasernetz angeschlossen werden.

Lage

Die Einliegerwohnung befindet sich im alten Ortskern von Osterrönfeld in einer ruhigen 30er-Zone in der Nähe des Nord-Ostsee-Kanals (NOK).

Die vielen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl, Edeka, Rossmann, Bäcker, etc.) in der Nähe decken den täglichen Bedarf ab.

Die Gemeinde Osterrönfeld ist einwohnermäßig mit derzeit 5.187 Einwohnern die größte Gemeinde des Amtes Eiderkanal. Sie hat eine Fläche von 1.900 ha.

Im Norden verläuft unsere Gemeindegrenze an der meistbefahrenen Wasserstraße der Welt, dem Nord-Ostsee-Kanal, mit der markanten Eisenbahnhochbrücke und der in Europa einzigartigen Schwebefähre. Für viele Besucher ein lohnendes Ausflugziel.

Außerdem verfügt die Gemeinde über zahlreiche kulturelle Einrichtungen wie z.B. Grund- und Hauptschule, Sporthalle, mehrere Sportplätze, Leichtathletikanlage, beheiztes Freibad, Tennisanlage, Jugendraum, Kindergarten, Seniorenbegegnungsstätte und Grillplatz.

Diese Einrichtungen in ihrer Gesamtheit bieten neben den zahlreichen Vereinen und Verbänden für jeden Bürger einen hohen Wohnwert in einer lebendigen Gemeinde.***

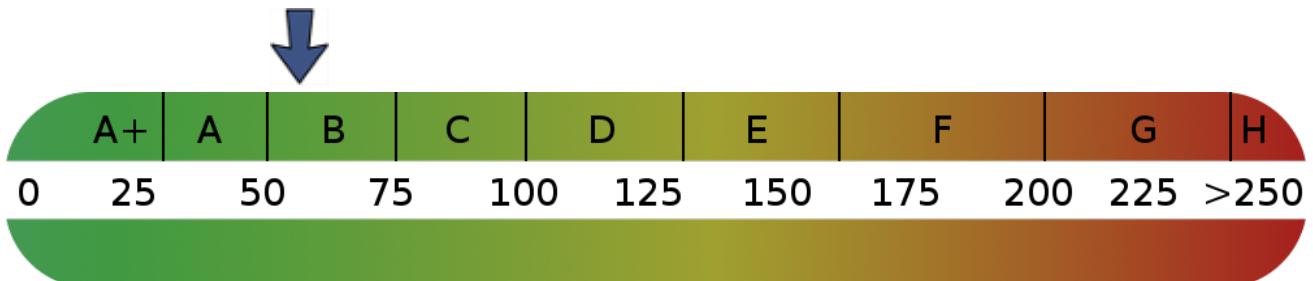
(*** Quelle: Webseite der Gemeinde ***)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer



Ruhiges Schlafzimmer

Exposé - Galerie

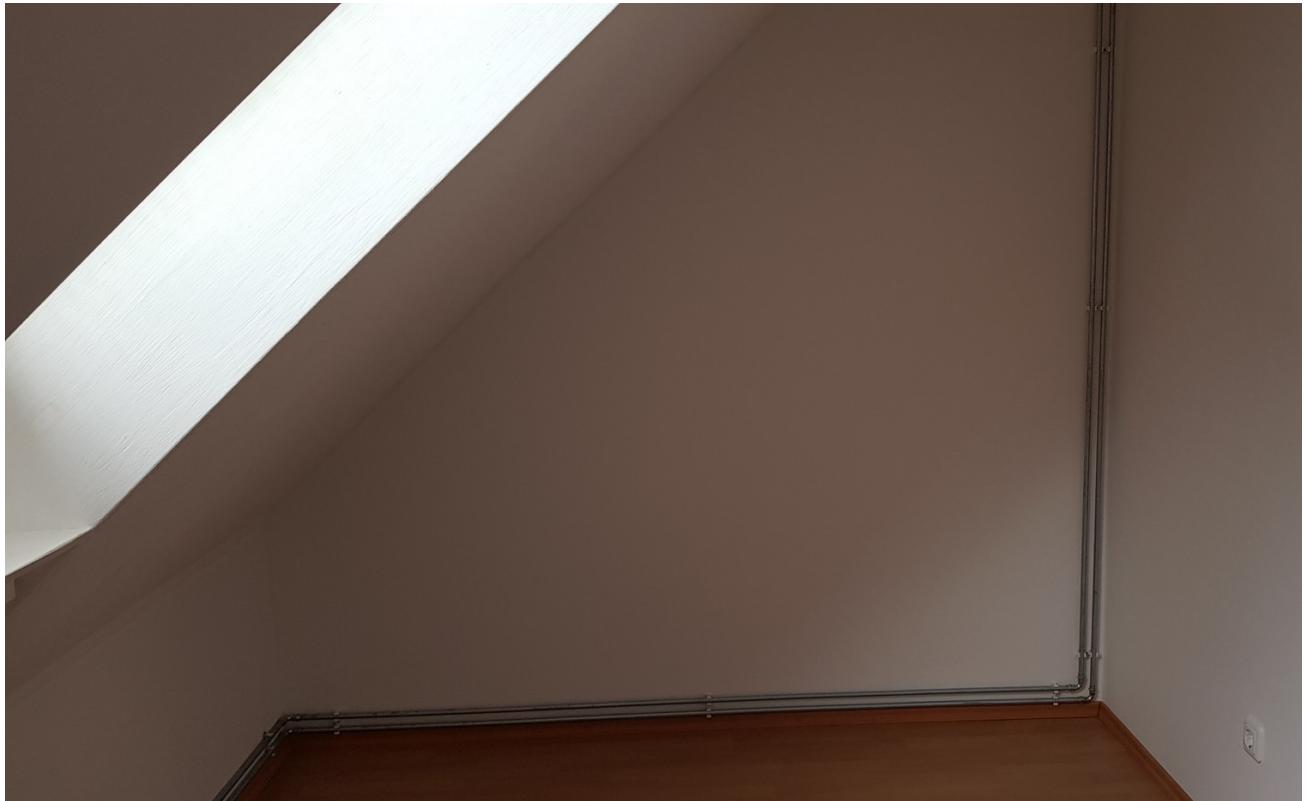


Platz für ein Doppelbett



Ruhiges Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide- oder Arbeitszimmer



Ankleide- oder Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Neuwertiges Badezimmer



Neuwertiges Badezimmer

Exposé - Galerie



Heller zentraler Flur



Heller zentraler Flur

Exposé - Galerie

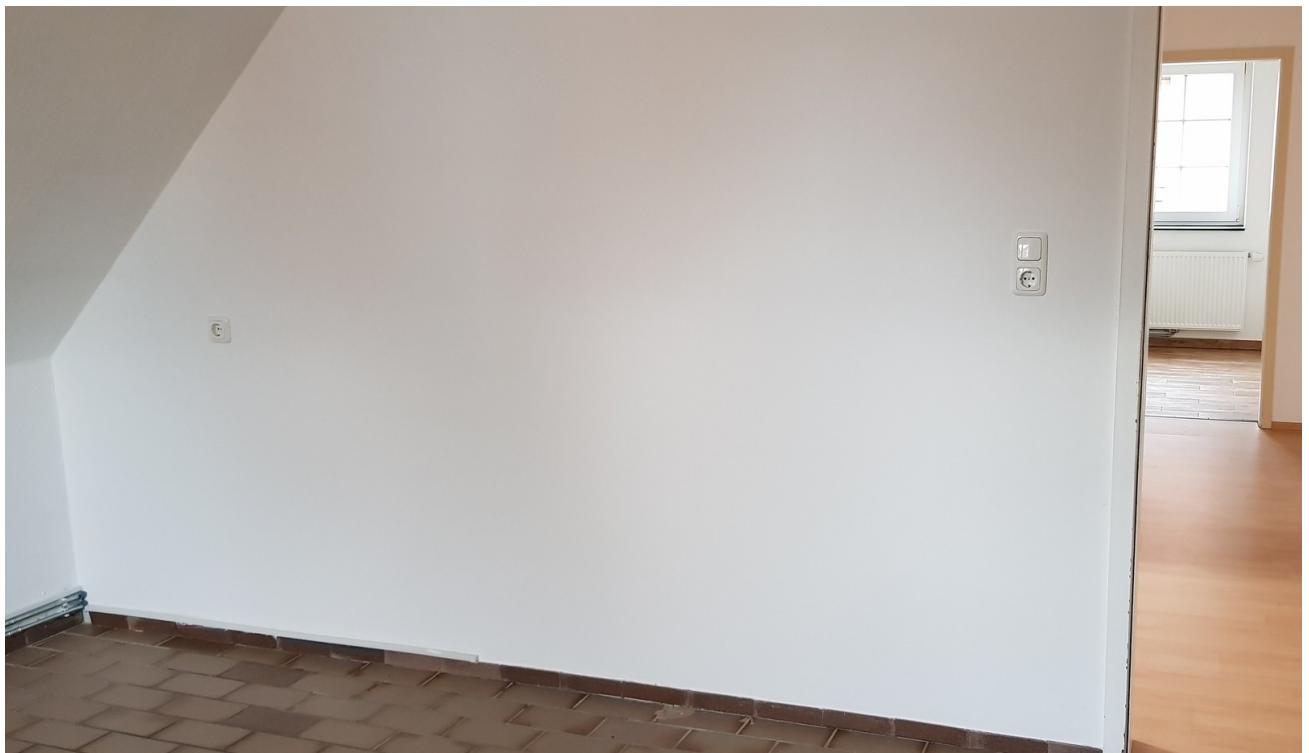


Nützliche Abseite im Flur



Große Küche

Exposé - Galerie

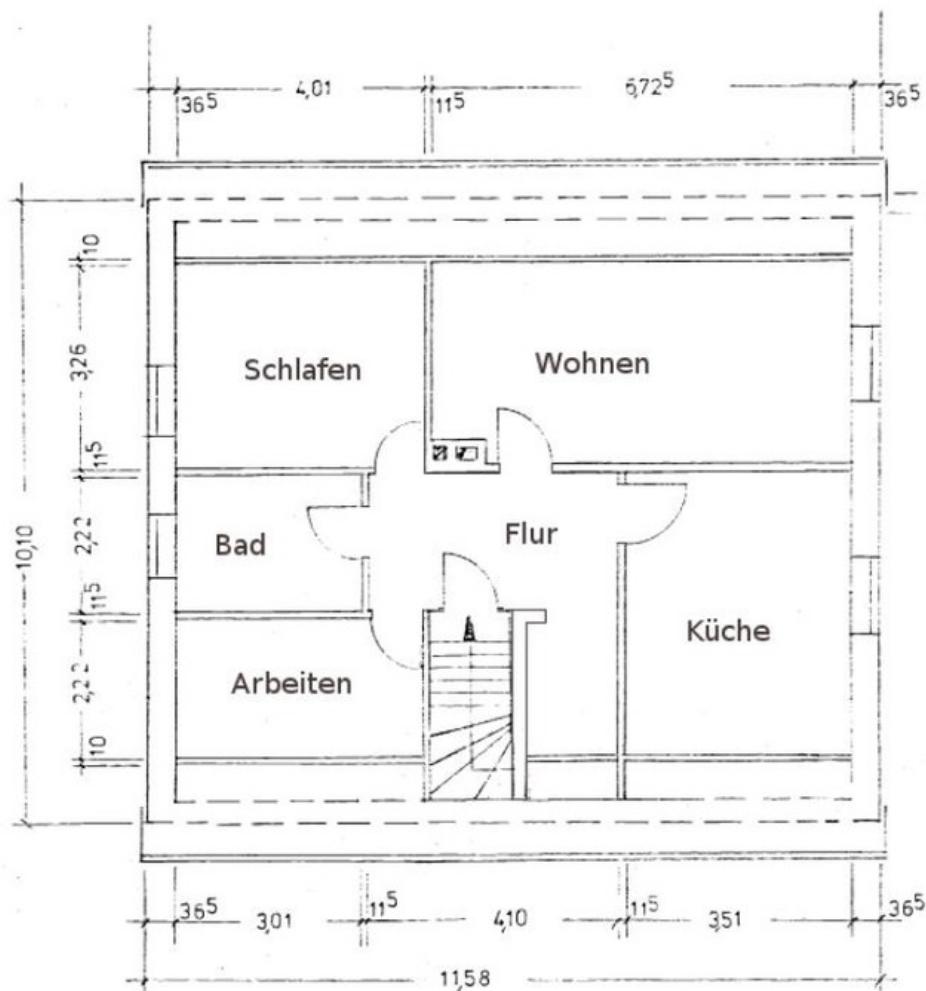


Große Küche



Inkl. 17,5 m² Nutzfläche im DG

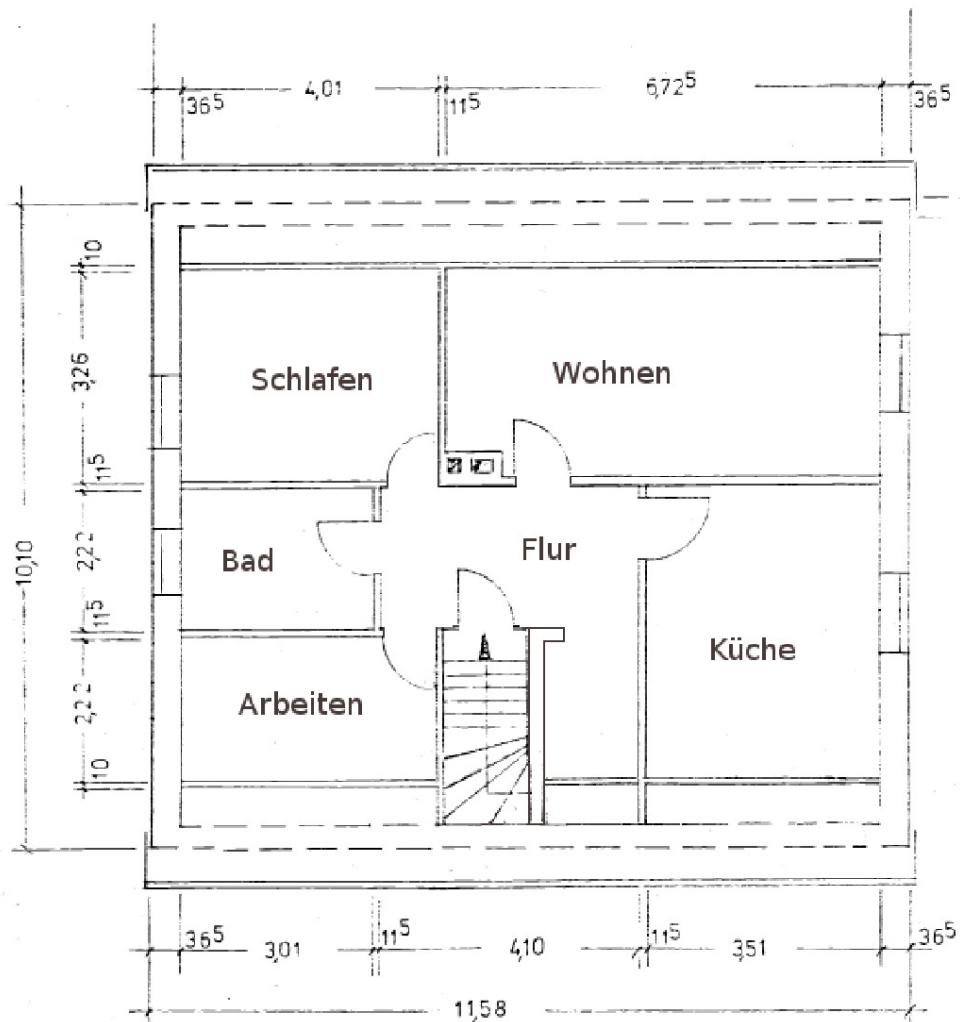
Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Grundriss OG Wohnung

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Exposé - Anhänge

1. Mieter-Selbstauskunft

Mieter-Selbstauskunft

Ich/Wir sind an der Anmietung der

2,5 Zimmer-Einliegerwohnung mit 65m² Wohnfläche in 24783 Osterrönfeld

ab dem **15. März 2026** / erst ab dem **1. April 2026** interessiert.

Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermietende seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/wir dem Vermietenden die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	Mietinteressent/in	2. Mietinteressent/in
Name, Vorname (ggf. Geburtsname)		
Familienstand		
Geburtsdatum		
aktuelle Anschrift Straße Hausnummer PLZ Ort		
Telefonnummer/ Mobilfunk		
E-Mailadresse (freiwillig)		
ausgeübter Beruf		
mtl. Nettoeinkommen		
derzeitiger Arbeitgeber Name Anschrift Telefon seit wann beschäftigt?		
derzeitiger Vermieter Name Anschrift Telefon		

Außer mir/ uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen

[] nein

[] ja

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

Bitte den ausgefüllten Fragebogen an info@ili-service.eu oder an 0163/6389935 (WhatsApp/Signal) senden. Danke.

	Mietinteressent		2. Mietinteressent	
Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
In den letzten fünf Jahren wurde Räumungsklage gegen mich erhoben (falls, ja, wann)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
In den letzten fünf Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen mich eingeleitet (im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
In den letzten fünf Jahren habe ich eine eidesstattliche Versicherung abgegeben (falls ja, wann?)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
In den letzten fünf Jahren wurde ein Insolvenzverfahren gegen mich eröffnet (falls ja, wann)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
Vorstrafen / Haftbefehle (im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
Ich beziehe Sozialleistungen zur Zahlung der Miete / Kautions (falls, ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? (falls ja, Zweck angeben)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja
Tierhaltung beabsichtigt? (falls Haustiere beabsichtigt: Anzahl / Tierart / Rasse)	[] nein	[] ja	[] nein	[] ja

I. Ich / Wir erkläre(n), dass ich / wir in der Lage bin / sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie Miete nebst Nebenkosten, zu leisten.

II. Ich / Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

III. Ich / Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

IV. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Auskünfte nicht mehr benötigt werden - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum

Mietinteressent/ in

2. Mietinteressent/ in