

**Rendsburg**

# Familienfreundliches Zuhause - Stellplätze, Garage, Glasfaseranschluss, saniert und einzugsbereit!

**Objektnummer: 25053024**



**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 583 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg**

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

**Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg**

## Auf einen Blick

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Objektnummer  | 25053024                |
| Wohnfläche    | ca. 124 m <sup>2</sup>  |
| Dachform      | Satteldach              |
| Bezugsfrei ab | 05.02.2026              |
| Zimmer        | 6                       |
| Schlafzimmer  | 5                       |
| Badezimmer    | 1                       |
| Baujahr       | 1964                    |
| Stellplatz    | 2 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 330.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

**Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 218.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1964           |

Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg**

# Die Immobilie



# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BIST 10.2024

**Top-Makler Kiel**

★★★★★

Höchstnote für  
**VON POLL IMMOBILIEN**

Quelle: IFF Institut  
IM TEST: 3.001 Makler



**MONEY**

**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT**

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
erhielten das Rote Siegel Gut  
im Jahr 2024. 40 Immobilien-  
makler in der Liste.

Ausgabe 9/2024

★★★★★



Handelsblatt

**TOP Kunden-Beratung**  
2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH

10/6.2024



FAZ-INSTITUT

**Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024

faz.net/begehrteste-produkte-services



Kunst- und Kulturblog

**VON POLL IMMOBILIEN**

★★★★★

Preis 2024  
Im Jahr der  
Immobilienmakler Servicekriterien GmbH

VON POLL IMMOBILIEN  
TOP



DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT**

**„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN**

ANALYSE

FOCUS 16.041 DEUTSCHLANDTEST.DE

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



VON POLL  
FINANCE<sup>1</sup>



# IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümrern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHES STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



*www.vb-finance.de*

Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

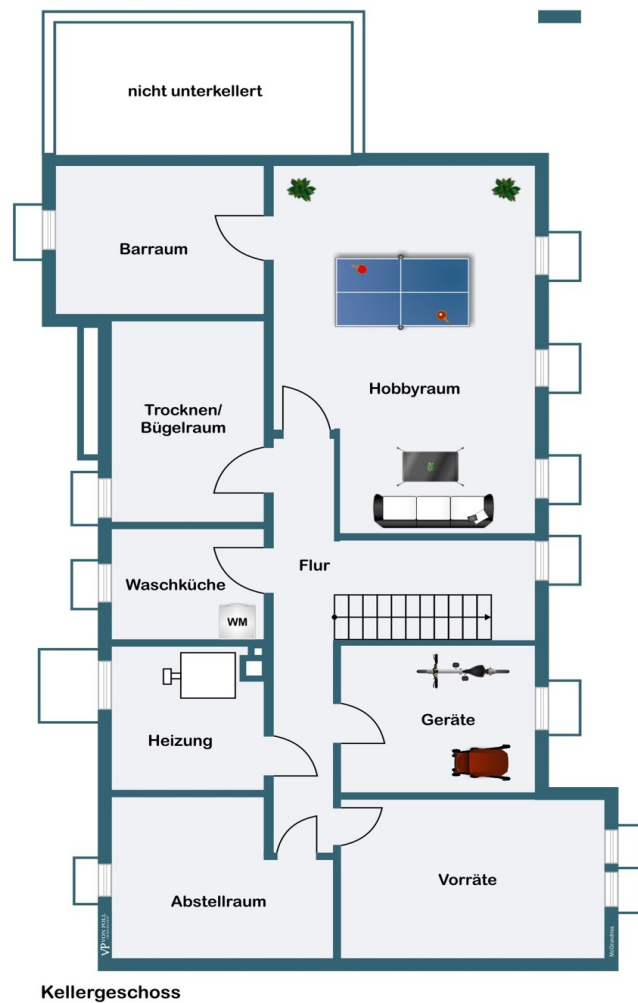
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg

## 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: 25053024 - 24768 Rendsburg**

## Ein erster Eindruck

Es ist das, was Sie suchen - ein großzügiges Einfamilienhaus mit ausreichend Platz für eine größere Familie und ausgeprägtes Familienleben. Bereit zum Einziehen?

Das Haus wurde bis ins Jahr 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein Highlight des Hauses ist das Kaminzimmer im Erdgeschoss. Der klassisch gemauerte Kamin sorgt nicht nur für gemütliche Abende, sondern verleiht dem Raum auch eine einladende Atmosphäre. Zudem eröffnet eine beeindruckende Fensterfront im Wohnzimmer den Blick auf den Garten und lässt viel Tageslicht in den Raum.

Ein großzügiger Hauseingang führt direkt in den großzügigen Flur, von dem Sie alle Räume bequem ansteuern können. Alle Räume im Erdgeschoss sind saniert und renoviert und garantieren eine komfortable Wohnsituation. Mehrere Schlafzimmer, das Wohnzimmer, Küche und Bad können Sie sich hier einrichten.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die über eine elektrische Dachbodentreppe zugänglich sind. Diese Räume sind gedämmt und mit Holzverkleidungen versehen. Ihnen wird sicher eine Idee zur Nutzung dieser Flächen einfallen!

Das Kellergeschoss bietet viel zusätzlichen Platz. Sie können also bequem Etliches aus dem Erdgeschoss umlagern. Insgesamt stehen Ihnen acht Räume zur Verfügung. Sie sind teilweise mit Fenstern und Heizung versehen. Potenziell können Sie sie als Hobbyraum,- Hauswirtschafts-, Heizungs-, Vorrats- oder Abstellraum oder Werkstatt nutzen.

Der Außenbereich ist praktisch gestaltet und dennoch ausreichend grün. Im Carport oder der Garage stellen Sie Ihr Fahrzeug ab und schützen es somit vor Witterungseinflüssen. Die Überdachung der Terrasse, die im Jahr 1985 zu einem Kaminzimmer umgebaut wurde, bietet auch bei ungemütlichem Wetter einen behaglichen Platz im Haus.

Insgesamt bietet diese Immobilie in ihrer Ausstattungsqualität viel Freiraum und Komfort. Sie ist ideal für Familien, die sich in einer gut entwickelten Wohnlage niederlassen möchten und sich einen gepflegten und gut geschnittenen Wohnraum wünschen.

Eine Besichtigung lohnt sich, damit Sie das Potenzial dieser Immobilie entdecken. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten zu machen, die dieses Haus bietet.

**Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg**

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss

- 4 Schlafzimmer
- Küche ohne Einbauküche
- Duschbad mit bodengleicher Dusche, moderne Fliesen
- Gäste-WC mit Vinyl
- Anbau überdachte Terrasse/Kaminzimmer ca. 18 m<sup>2</sup>, Kamin mit Zulassung

### Dachgeschoss

- 2 Räume (aktuell kein Wohnraum) mit Wandvertäfelung
- gedämmt, Holzbalkendecke, Holz-Fußboden
- elektrische Dachbodentreppe

### Kellergeschoss

- 8 Räume, tlw. Fenster und Heizung

Carport ca. 35 m<sup>2</sup>

Garage für 1 PKW

Garten mit Rasen und Terrasse

### Sonstiges

- Glasfaseranschluss im Haus

**Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg**

## Alles zum Standort

Rendsburg liegt mitten in Schleswig-Holsteins am Nord-Ostsee-Kanal. Durch sie erfolgt die Verbindung der beiden Landesteile Schleswig und Holstein, denn die Altstadt liegt historisch gesehen auf einer Flussinsel der Eider, die in ihrer Funktion als Grenzfluss zu Holstein zählt. Als ehemalige südliche Grenzfeste des dänischen Reiches hat sie zudem die Prägung einer ehemaligen Garnisonstadt erfahren.

Zu den Nachbargemeinden Rendsburgs gehören Alt Duvenstedt, Rickert, Büdelsdorf, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Westerrönfeld, Nübbel und Fockbek.

Gegenüber Rendsburg liegt z. B. Kiel ca. 32 km östlich, Schleswig ca. 32 km nördlich, Eckernförde 25 km nordöstlich, Neumünster ca. 45 km südöstlich.

Infolge der wachsenden Einwohnerzahl (aktuell ca. 31 Tausend) hat sich eine sehr gute Nahversorgungsstruktur herausgebildet. Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Einzelhandelszentren, Senioreneinrichtungen, Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld.

Viele Institutionen, Vereine, Verbände stehen für die soziale, kulturelle und politische Betätigung zur Verfügung. So hat neben dem Stadttheater und den Ensembles des Schleswig-Holsteinischen Landestheaters und Sinfonieorchesters auch das Schwimmzentrum Rendsburg mit Hallenschwimmbad und Freibad ihren Sitz in Rendsburg, ebenso der Golfclub Lohersand. Sie sind allesamt nicht nur Anbieter von Bildungsangeboten, sondern aktuell attraktive Arbeitgeber in der Region.

Von der Altersstruktur her zieht es aktuell mehr jüngere Leute nach Rendsburg. Das Angebot und die Vielfalt an Schulen und Kindertagesstätten ist daher entsprechend ausgebaut worden.

Über die entsprechenden Autobahnen ist die Anbindung in Richtung Hamburg, Dänemark, Nord- und Ostsee auf kurzem Wege möglich. Kiel erreicht man über die A 210 in ca. 30 Minuten mit dem Auto, mit dem Bus dauert es ca. 60 Minuten. Bis Eckernförde sind es ca. 50 min mit dem Auto über die B 76 und die B 203.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze zügige Wege sowohl zur Arbeit als auch für Freizeit und Erholung. Viele attraktive Angebote aus allen Bereichen der Kultur, der Politik und des Sports lassen hier Vieles möglich werden!

**Objektnummer: 25053024 - 24768 Rendsburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 218.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

### 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 Handelsregistersauszugs, 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: 25053024 - 24768 Rendsburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robert Rothböck**

---

**Dänische Straße 40, 24103 Kiel**

**Tel.: +49 431 - 98 26 04 0**

**E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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