

Rendsburg

## Energieeffizienz trifft auf moderne Faszination: Bezugsfertige Stadtvilla am Nord-Ostsee-Kanal

*Objektnummer: 25053122*



**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 814 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg

-  Auf einen Blick
-  Die Immobilie
-  Auf einen Blick: Energiedaten
-  Ein erster Eindruck
-  Ausstattung und Details
-  Alles zum Standort
-  Sonstige Angaben
-  Ansprechpartner

**Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053122
Wohnfläche	ca. 151,97 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

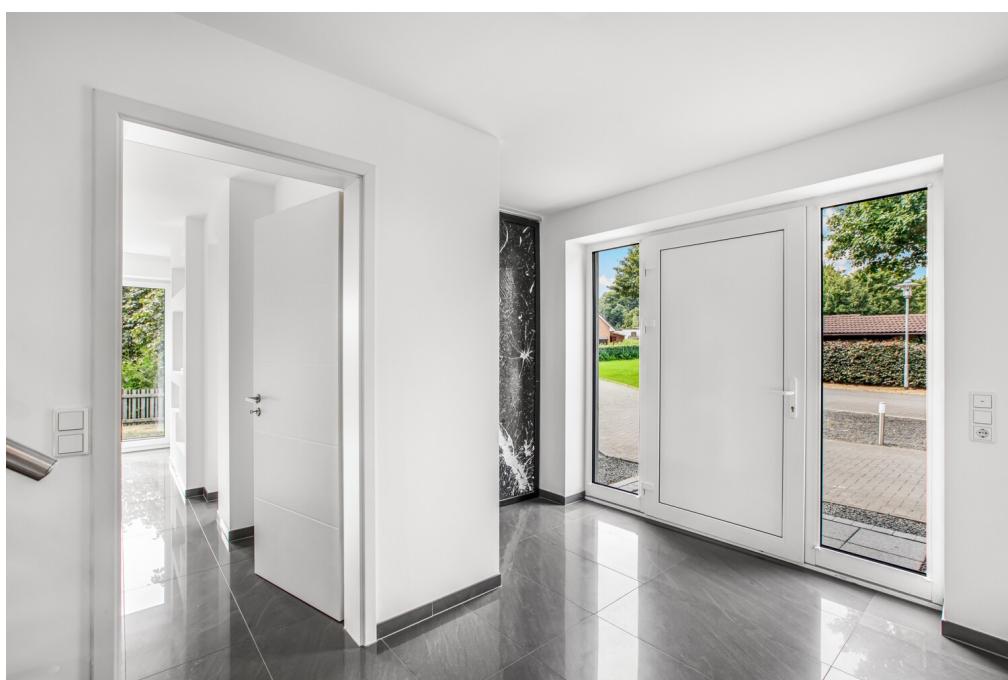
Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	49.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.09.2025	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



## 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.: 04331 - 83 89 99 0**

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg  
rendsburg@von-poll.com | [www.von-poll.com/rendsburg](http://www.von-poll.com/rendsburg)

Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 01/2024  
Top-Makler Kiel  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.901 Makler  
GÜLTIG BIS: 10/23

MONEY  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erreichten das Gel  
im Test: 41 Hersteller  
in der Kategorie  
Anbieter für  
Anleger  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

DEUTSCHLAND  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 01/2025 DEUTSCHLANDTEST.DE

DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRODUKT  
„HERAUSFRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST.DE

F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTSTE  
IMMOBILIENMAKER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basic: Anlegerproduktion  
02/2023  
für nachgeholteste-praktische-service

www.von-poll.com

**VP VON POLL  
FINANCE**

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 Eigentümern und  
Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-  
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen  
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

WWW.VP-FINANCE.DE

Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie

**Zusammen für sportliche Spitzenleistungen**



www.von-poll.com

**Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein freistehendes Haus mit exklusiver Ausstattung am Nord-Ostsee-Kanal? Eine Immobilie, die bezugsfertig ist und den neuesten energetischen Standards entspricht? Dann sollten Sie jetzt unbedingt weiterlesen. Zum Verkauf steht eine im Jahr 2015 fertiggestellte Stadtvilla nach KfW-Standard. Sie besticht durch klare Linien, ein modernes Interieur und einen Grundriss, der dem Bedürfnis nach Großzügigkeit und hoher Wohnqualität gerecht wird. Bereits im Eingangsbereich werden Sie von einem stilvollen Ambiente empfangen. Moderne weiße Türen, edle Granitfliesen und ein helles Farbkonzept strahlen Eleganz und Gemütlichkeit aus. Das Herzstück ist der großzügige Wohn-/Esbereich mit offener Wohnküche, der sich über mehr als 40 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Küche selbst erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität: robuste Arbeitsplatte, Induktion mit Außenabzug in einer großen Kochinsel. Während Sie den Abwasch erledigen, können Sie die spielenden Kinder beobachten oder beim Salatschnippeln mit Ihren Gästen plaudern. Erwähnenswert ist auch die an die Küche angrenzende Speisekammer, die ausreichend Stellfläche für Vorräte bietet. Ein Gästezimmer mit Ankleide, ein modernes Gästebad mit bodengleicher Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur großen Doppelgarage runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Eine edle Granit-Bolzentreppe führt ins Obergeschoss des Hauses. Ursprünglich war hier die Idee, eine separate Wohneinheit einzurichten. Die Küchenanschlüsse wurden bereits gelegt, sodass sich diese Pläne schnell umsetzen ließen. In dieser Etage befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, eines davon mit Ankleide oder besagter Küchennische, sowie ein exklusives Vollbad mit bodengleicher Dusche, Eckbadewanne und Doppelwaschtisch. Hervorzuheben ist zudem der über die komplette Westseite des Hauses verlaufende Balkon. Von hier aus können Sie das bunte Treiben auf dem Nord-Ostsee-Kanal, der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraße der Welt, beobachten und dabei einen Sundowner genießen.

Der Garten ist bewusst komplett eingezäunt und bewusst minimalistisch angelegt. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und z. B. ein Klettergerüst für die Kinder aufstellen, Ihr eigenes Gemüse anbauen, Obstbäume pflanzen oder ein Gartenhaus für den Hobbyheimwerker errichten. Nach getaner Arbeit lädt die große Terrasse zu sonnigen Stunden mit Schiffsverkehr ein. Eine große Doppelgarage mit integriertem Heizungsraum ist trockenen Fußes vom Haus aus zu erreichen. So können Sie Ihre Einkäufe bei jedem Wetter bequem im Haus verstauen.

Überzeugen Sie sich selbst von den niedrigen Energiekosten, der Lage, der Größe und der hochwertigen Ausstattung – Ihr bezugsfertiges Zuhause in Rendsburg wartet auf Sie.

**Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## Ausstattung und Details

- Unmittelbare Lage am Nord-Ostsee-Kanal
- Gepflasterte Hotelauflfahrt
- Lichtdurchflutete Räume, teilweise mit Kanalblick
- Großzügige Grundrissgestaltung
- Modernes Gästebad mit großer, bodengleicher Dusche
- Exklusives Vollbad mit Eckbadewanne, Doppelwaschtisch und bodengleicher Dusche
- Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche
- Exklusive Granit- und Vinylböden
- Fußbodenheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
- Gasbrennwertheizung
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Große Doppelgarage mit elektrischen Toren, Heizungsraum und direktem Zugang ins Haus
- Balkon mit Weitblick auf den Nord-Ostsee-Kanal
- Zwei sonnige Terrassen
- Lärchenholzverkleidung im Außenbereich
- Pflegeleichter Garten
- Ruhige und dennoch zentrale Lage unweit der Kanalfähre Nobiskrug

**Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## Alles zum Standort

Rendsburg mit seinen ca. 32.000 Einwohnern liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins. Durch die einzigartige Lage am Nord-Ostsee-Kanal und der Eider sowie die sehr gute Infrastruktur bietet die Kreisstadt ein wunderbares Wohnambiente für Jung und Alt.

Ob Sie die zahlreichen Schiffe bestaunen oder die vielfältigen kulturellen Angebote nutzen möchten, bleibt Ihnen überlassen. Wandern, Radfahren oder Wassersport - für jeden ist etwas dabei. Auch die medizinische Versorgung durch Fachärzte und Kliniken ist gewährleistet. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Stadt.

Durch die nahe gelegene Autobahn A7 sind Städte wie Kiel, Flensburg und Hamburg schnell zu erreichen. Für Strandliebhaber bietet die ca. 35 Autominuten entfernte Ostsee ein interessantes Ausflugsziel und auch die Nordsee ist nur eine knappe Autostunde entfernt.

**Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2025.

Endenergiebedarf beträgt 49.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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.

**Objektnummer: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Robert Rothböck**



Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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