

Rendsburg

Votre maison directement sur le canal de Kiel – écoénergétique, moderne et maritime

CODE DU BIEN: 25053051



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 789.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194,62 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 750 m²

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053051
Surface habitable	ca. 194,62 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre

Prix d'achat	789.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	31.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

La propriété



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com





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 Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

La propriété

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



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

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

Une première impression

Cette impressionnante maison de style frison a été construite en 2005 face au canal de Kiel, offrant un panorama exceptionnel. Outre la vue imprenable sur le canal, elle se distingue par un concept de vie ouvert et spacieux, des lignes épurées, une touche maritime et une conception alliant modernité et efficacité énergétique. Les pièces, aux proportions harmonieuses et à l'agencement fonctionnel, invitent à la détente et au bien-être. À l'extérieur, le sable fin, le bois flotté et les herbes marines créent une ambiance de vacances. Ce style maritime, avec ses matériaux naturels et ses couleurs subtiles, se prolonge à l'intérieur. Le hall d'entrée, très spacieux, offre un espace généreux pour une armoire ou un meuble à chaussures. Le séjour lumineux constitue le cœur de la maison. De là, on profite d'une vue imprenable sur la voie navigable artificielle la plus fréquentée au monde, à toute heure de la journée, et l'on peut admirer le passage des grands navires et des impressionnants paquebots de croisière. À gauche du séjour se trouve une cuisine moderne avec de nombreux rangements et un plan de travail spacieux, ainsi qu'un élégant bar. Au centre se trouve une grande salle à manger, et à droite, un salon chaleureux avec un poêle à bois danois. Le rez-de-chaussée comprend également une salle d'eau intemporelle, une chambre d'amis et une buanderie pratique donnant accès au carport. Un élégant escalier en bois massif mène à l'étage. Là aussi, la vue s'ouvre inévitablement sur le canal de Kiel. À l'origine, cet étage était divisé en quatre pièces. Cependant, la suppression d'une cloison a permis de créer un espace lounge ouvert, offrant une vue panoramique sur le trafic maritime et invitant à la détente. Les trois pièces de l'étage sont actuellement utilisées comme chambres et chambres d'enfants. Il est à noter que les deux chambres d'enfants disposent de leur propre salle d'eau, et que la suite parentale comprend un dressing et une salle de bains privative à l'ambiance spa. L'efficacité énergétique, le développement durable et la domotique sont au cœur de la conception de cette propriété. En 2022, la maison a été équipée d'un système photovoltaïque de 9,5 kWc, d'un système de stockage d'énergie par batterie de 22,5 kWh et d'une borne de recharge murale. La voiture électrique du propriétaire se recharge directement sur sa batterie, ce qui réduit considérablement les coûts d'électricité. La maison est ainsi quasiment autosuffisante toute l'année, avec des factures d'électricité extrêmement basses. La consommation de gaz est également remarquablement faible grâce à une chaudière neuve, un système de ventilation avec récupération de chaleur, une excellente isolation et un poêle à bois. La chaudière à condensation au gaz a été récemment révisée et, du fait de son faible nombre d'heures de fonctionnement, elle est comme neuve. Ce système de chauffage est par ailleurs bien adapté aux évolutions futures, puisqu'il est possible d'y ajouter une pompe à chaleur (système hybride) ou de remplacer complètement la chaudière à gaz par une pompe à chaleur. Le système

photovoltaïque fournit l'électricité nécessaire. En hiver, le poêle à bois peut être utilisé en complément du chauffage. La consommation d'eau est également très faible. Ceci est dû à un système de récupération d'eau de pluie avec une citerne de 5 000 litres, qui réduit la consommation annuelle d'eau potable d'environ 50 m³ seulement. L'espace extérieur séduit par son aménagement nécessitant peu d'entretien et ses nombreux coins de détente confortables. Détendez-vous avec un bon livre dans le hamac, savourez un café l'après-midi ou un apéritif au coucher du soleil sur l'une des deux terrasses, tout en admirant le canal. Un grand abri voiture avec un espace de rangement, un garage avec un cabanon séparé et deux places de parking extérieures offrent également un espace généreux pour vos véhicules, vélos ou outils de jardinage. Emplacement privilégié en bord de canal, exclusivité et fonctionnalité : investissez dès maintenant dans votre qualité de vie !

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

Détails des commodités

- Einmalige Lage in erster Reihe am Nord-Ostsee-Kanal
- Lichtdurchflutete Räume und großzügige Grundrissgestaltung
- Maritimes Ambiente
- Energieeffizientes Wohnen
- Glasfaseranschluss
- Gasbrennwerttherme (2023)
- Lüftungsanlage (Valox) mit moderner, effizienter Wärmerückgewinnung (2022)
- Hochmoderne Photovoltaikanlage mit 9,5 kWp (2022)
- Extrem große Batterie mit 22,5 kW Speicherkapazität inkl. Notstromsystem (2022)
- Wallbox (2022)
- Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche mit neuen Geräten und neuer Arbeitsplatte (2022)
- Erneuerung aller Lichtschalter und Steckdosen (2022)
- Drei Außenkameras mit Außenlichtern und Bewegungsmeldern sowie App-Steuerung (2022)
- Regenwasserzisterne mit einem 5.000-Liter-Tank zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung
- Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung
- Stilvoller Kaminofen aus dem Jahr 2008
- Fußbodenheizung
- Wärmeschutzverglaste Kunststofffenster mit maßgefertigten Plissees
- Hochwertige Insektengitterrollos in zwei Schlafräumen
- Drei zeitlose Bäder
- Großer Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Vollisolierter Spitzboden
- Garage mit Schuppen in sehr hochwertiger Ausführung mit Streifenfundament, gepflastertem Fußboden, wetterbeständigem Holz sowie großen Doppelflügeltüren vorne und hinten (Baujahr 2022)
- Flachdach der Garage wurde für die Installation zusätzlicher PV-Module vorbereitet (Leitungsrohre sind vorinstalliert)
- Großer Carport mit angeschlossenem Geräteschuppen
- Zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück
- Geschützte Terrasse mit einmaligem Blick auf den Nord-Ostsee-Kanal
- Pflegeleichter Garten mit kleinem Teich
- Robuster Sichtschutz zu den Nachbarn (2022)
- Ruhige Lage

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

Tout sur l'emplacement

Rendsburg mit ca. 32.000 Einwohnern befindet sich 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, steht Ihnen frei. Wandern, Rad fahren oder Wassersport - für jeden ist etwas dabei. Die medizinische Versorgung durch Fachärzte und Kliniken ist ebenso gewährleistet. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Stadt ansässig.

Von der Immobilie erreichen Sie den Fähranleger Nobiskrug in nur 3 Minuten und gelangen so in ca. 20 Minuten in die Landeshauptstadt Kiel. Städte wie Hamburg oder Flensburg werden durch die nahe gelegene A7 schnell erreicht. Für Strandfreunde bietet die ca. 35 Autominuten entfernte Ostsee ein interessantes Ausflugsziel. Auch an die Nordsee oder die reizvolle dänische Stadt Sonderborg gelangt man in nur einer knappen Stunde Fahrt.

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 31.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25053051 - 24768 Rendsburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com