

Rendsburg

L'efficacité énergétique rencontre le charme moderne : villa citadine prête à emménager sur le canal de Kiel

CODE DU BIEN: 25053122



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151,97 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 814 m²

CODE DU BIEN: 25053122 - 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: 25053122 - 24768 Rendsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053122
Surface habitable	ca. 151,97 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2015
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
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. 47 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	49.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

La propriété



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: 25053122 - 24768 Rendsburg

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
BREIT 100 2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IHR Institut
FÜR TEST: 3.093 Makler
GEFÜHR: BIK: 88 23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Note 5,44-Gut
im Test. 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe: 9/2024
★★★★★
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDSTELLE

**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDSTELLE

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDSTELLE

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Aufbaumarktion
02/2025
für net/begierteste-produkte-services

VP
Beste Bewertung
2023
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN
KIEL

www.von-poll.com

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

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

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

La propriété



Unsere Sponsoring-Partner



theaterKIEL*

tgd TENNIS
GESELLSCHAFT
DÜSTERNBROOK e.V.

VON POLL IMMOBILIEN
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin



CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

Une première impression

Vous recherchez une maison individuelle aux prestations haut de gamme sur le canal de Kiel ? Une propriété clé en main répondant aux dernières normes d'efficacité énergétique ? Alors poursuivez votre lecture. À vendre : une villa de ville achevée en 2015 selon les normes d'efficacité énergétique KfW. Elle séduit par ses lignes épurées, son intérieur moderne et un agencement qui répond à votre désir d'espace et de confort. Dès l'entrée, vous êtes conquis par une ambiance élégante. Portes blanches modernes, carrelage en granit raffiné et palette de couleurs claires créent une atmosphère élégante et chaleureuse. La pièce maîtresse est un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte, d'une superficie de plus de 40 m². La cuisine, quant à elle, répond aux plus hautes exigences en matière de design et de fonctionnalité : un plan de travail robuste, une plaque à induction avec hotte intégrée dans un grand îlot central. Pendant que vous faites la vaisselle, vous pouvez surveiller les enfants qui jouent ou discuter avec vos invités tout en préparant la salade. À noter également : le cellier attenant à la cuisine, offrant un espace de rangement généreux pour vos provisions. Une chambre d'amis avec dressing, une salle de bains moderne avec douche à l'italienne et une buanderie donnant accès au grand garage double complètent le rez-de-chaussée. Un élégant escalier en granit mène à l'étage. Initialement, il était prévu d'y aménager un appartement indépendant. Les raccordements de la cuisine étant déjà en place, le projet a pu être rapidement mis en œuvre. Cet étage comprend trois pièces aux proportions harmonieuses, dont une avec dressing ou kitchenette, ainsi qu'une salle de bains privative avec douche à l'italienne, baignoire d'angle et double vasque. Le balcon qui longe toute la façade ouest de la maison est un atout majeur. De là, vous pourrez admirer l'activité intense du canal de Kiel, la voie navigable artificielle la plus fréquentée au monde, tout en profitant d'un apéritif au coucher du soleil. Le jardin, entièrement clôturé, arbore une esthétique minimaliste. Ici, laissez libre cours à votre imagination : vous pourrez par exemple installer une structure de jeux pour les enfants, cultiver vos propres légumes, planter des arbres fruitiers ou construire un abri de jardin pour les bricoleurs. Après une journée de travail, la grande terrasse vous invite à profiter du soleil et à admirer le ballet des bateaux. Un vaste garage double avec chaufferie intégrée est accessible depuis la maison, à l'abri des intempéries. Vous pourrez ainsi y entreposer vos courses en toute tranquillité, quel que soit le temps. Découvrez par vous-même les faibles coûts énergétiques, l'emplacement idéal, la superficie généreuse et les prestations haut de gamme : votre maison prête à emménager à Rendsburg vous attend.

CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

Détails des commodités

- Unmittelbare Lage am Nord-Ostsee-Kanal
- Gepflasterte Hotelauffahrt
- 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

CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25053122 - 24768 Rendsburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2025.

Endenergiebedarf beträgt 49.30 kwh/(m²*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 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: 25053122 - 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