

Rendsburg

Gepflegtes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage

????????? ??????????: 24053175.1

www.von-poll.com???? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 149,26 m² • ??????: 5.5 • ?????? ????: 574 m²

??????? ?????????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

?? ??? ??????

???????? ?????????	24053175.1
???????????	ca. 149,26 m ²
????? ??????	???????????????
????????	5.5
?????????? ??	4
????????	
????????	2
???? ???????????	1984
????? ???????????	1 x ???????????
	????? ???????????,
	1 x ??????

???? ??????	590.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
??????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ?????????????	2022
????????	??????
????????????	
??????	???????, WC
	???????????, ?????,
	?????,
	???????????????
	???????

?????? ???????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

??????????? ??????????

????????? ?????????	????????? ?????????	?????????????? ?????????	VERBRAUCH
??? ????	???	????? ????????? ?????????	119.50 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	04.05.2028	????????? ????????????? ?????????	D
??? ????	???	????????? ????????????? ?????????	1984

??????? ???????? : 24053175.1 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????? : 24053175.1 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????? : 24053175.1 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????? : 24053175.1 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ?????????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ???????? : 24053175.1 - 24768 Rendsburg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernforde@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/eckernforde



VON POLL
IMMOBILIEN

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ???????? : 24053175.1 - 24768 Rendsburg

?? ????????

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

??????? ?????????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in Rendsburg/Hoheluft, einer bevorzugten Wohngegend unweit des Nord-Ostsee-Kanals und der Eider. Hier genießen Sie eine ruhige und attraktive Nachbarschaft mit bester Infrastruktur – genau der Ort, an dem Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden!

Ihr neues Zuhause im Detail:

Das 1984 erbaute Einfamilienhaus steht auf einem ca. 574 m² großen Grundstück, das 2019 mit einem modernen und ansprechenden Zaun eingefasst wurde. Diese Einzäunung sorgt nicht nur für Privatsphäre, sondern bietet auch idealen Freilauf für Ihre Haustiere. Das Grundstück lädt mit seinen großzügigen Freiflächen zu Kindergeburtstagen, Familienfeiern oder entspannten Stunden nach einem langen Arbeitstag ein.

Ausstattung und Highlights:

Durch die 2021 erneuerte Hauseingangstür betreten Sie den großzügigen Flurbereich des Hauses. Die neuen Bodenbeläge aus dem Jahr 2021 verleihen diesem Bereich sowie dem gesamten Haus ein modernes und einladendes Ambiente. Von hier aus führt eine edle Holztreppe ins 1986 ausgebaute Dachgeschoss, das sich durch seine Helligkeit und Vielseitigkeit auszeichnet.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Hier steht ein 2021 umfassend sanierter Kaminofen, der mit einer neuen Kassette ausgestattet wurde. Dieser gemütliche Blickfang spendet nicht nur an kalten Tagen wohlige Wärme und schafft eine heimelige Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, die viel Platz für gesellige Grillabende bietet.

Die 2019 modernisierte Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Hier finden Sie alles, was Sie zum Kochen und Backen benötigen. Direkt angrenzend befindet sich der Hauswirtschaftsraum, in dem sich unter anderem die 2019 neu installierte Gasbrennwerttherme sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden.

Ein abgetrenntes Gäste-WC, zwei weitere Zimmer (eines davon aktuell als Fitnessraum genutzt) und ein 2021 vollständig erneuertes Duschbad runden das Erdgeschoss ab.

Das Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet dank seiner Helligkeit und Größe zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Der zentrale Flur eignet sich hervorragend, um hier ein offenes Büro oder eine Leseecke einzurichten. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Flexibilität für Ihre Wohnwünsche. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein weiteres Duschbad, einen Abstellraum sowie eine 2021 eingebaute Pantryküche, die zusätzlichen Komfort schafft.

Technik und Modernisierungen:

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht:

2019: Neue Gasbrennwerttherme, moderne Einbauküche, Einzäunung des Grundstücks.

2021: Neue Bodenbeläge, neue Fenster, Rollläden und Türen, neue Heizkörper und Heizleitungen, Kaminsanierung, neues Duschbad und Pantryküche.

Zusätzliche Highlights:

Eine direkt ans Haus angebaute Garage bietet Platz für Ihren PKW. Über eine separate Tür gelangen Sie von der Garage direkt in den Garten. Auf dem Garagendach befindet sich ein Balkonkraftwerk mit zwei Paneelen, das Ihnen zusätzliche Energieeffizienz ermöglicht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dieses Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit einem charmanten Wohlfühlcharakter. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Highlights überzeugen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

??????? ???????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

???????????????? ???? ?????????

- Helle und lichtdurchflutete Räume
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- Zeitlose und moderne Einbauküche (2019)
- Küche mit direktem Hauswirtschaftsraum
- Gemauerter Kaminofen im Wohnzimmer
- Süd-Terrasse
- Neue Fußböden (2021)
- Dreifach verglaste Kunststofffenster (2021)
- Neue Türzargen und Türblätter in weiß (2021)
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Baugenehmigung
- Fensterrollläden (manuell) und erneuert 2021
- Gasbrennwerttherme (2019)
- Glasfaseranschluss im Haus
- Eingezäuntes Grundstück (2019)
- Garage mit elektrischen Tor
- Balkonkraftwerk mit 2 Paneelen auf dem Garagendach
- Markise

??????? ?????????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

??? ??? ??? ???????????

Rendsburg mit rund 28.000 Einwohnern liegt im Herzen Schleswig-Holsteins und überzeugt durch seine zentrale Lage am Nord-Ostsee-Kanal und der Eider. Diese besondere geografische Position, kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, macht die Kreisstadt zu einem idealen Wohnort für alle Generationen.

Die Stadt bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten: Ob Sie die imposanten Schiffe auf dem Kanal beobachten, kulturelle Veranstaltungen besuchen, wandern, Rad fahren oder Wassersport betreiben – hier kommt jeder auf seine Kosten. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Kliniken hervorragend gesichert. Auch für Familien ist gesorgt: Rendsburg verfügt über ein vielfältiges Bildungsangebot mit Schulen und Kindergärten.

Die Anbindung an die Autobahnen A210 und A7 ermöglicht es, die Städte Kiel, Flensburg und Hamburg schnell und bequem zu erreichen. Natur- und Strandliebhaber profitieren von der Nähe zur Ostsee, die in etwa 35 Autominuten erreichbar ist. Auch die Nordsee liegt nur knapp eine Stunde entfernt und lädt zu Ausflügen ans Wattenmeer ein.

Rendsburg vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnkomfort – ein Ort, der Lebensqualität großschreibt.

??????? ?????????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 119.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com