

Rendsburg

Ihr Zuhause direkt am Nord-Ostsee-Kanal – energieeffizient, modern, maritim

???????? ??: 25053051



www.von-poll.com

???? ??: 789.000 EUR • ??: ca. 194,62 m² • ??: 5 • ??: 750 m²

??????? ???????: 25053051 - 24768 Rendsburg

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

???????? ??????????: 25053051 - 24768 Rendsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053051	????? ???????	789.000 EUR
????????????	ca. 194,62 m ²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
?????????????? ???	4		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
??????????	3	?????????	????????
????? ?????????????	2005	????????????????	ca. 100 m ²
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???	??????	????????
	?????????????, 4 x	????????	?????????, WC
	????????????? ??????		?????????????, ??????
	?????????????		??????

??????? ???????: 25053051 - 24768 Rendsburg

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ????????????	31.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.10.2031	?????????? ?????????????? ??????????	A
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2005

??????? ???????? : 25053051 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????? : 25053051 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????? : 25053051 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 25053051 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????? 25053051 - 24768 Rendsburg

?? ????????

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IHR Institut
18 TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 80% 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Tests Note gut
im Test: 88 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
★★★★★
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTS

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

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
1st.net/begierteste-produkte-services

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
1st.net
Im Jahr 2024
Herausragende 11. Gruppe
VON POLL IMMOBILIEN
1st.net

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 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

??????? ???????? : 25053051 - 24768 Rendsburg

?? ????????

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

??????? ?????????: 25053051 - 24768 Rendsburg

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

Dieses beeindruckende Friesenhaus wurde im Jahr 2005 direkt vor der einzigartigen Kulisse des Nord-Ostsee-Kanals gebaut. Neben dem unverbaubaren Blick auf den Kanal besticht es durch sein offenes und sehr großzügiges Wohnkonzept, klare Linien, maritimes Flair sowie den Anspruch an modernes und zugleich energieeffizientes Wohnen. Die Räume sind gleichermaßen gut geschnitten und alltagstauglich angeordnet und laden zum Wohnen und Wohlfühlen ein.

Schon vor dem Haus sorgen feiner Strandsand, Treibholz und Strandgräser für Urlaubsstimmung. Dieser maritime Wohnstil mit natürlichen Materialien und dezenten Farben setzt sich auch im Inneren des Hauses fort. Die Diele ist sehr großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe oder Schuhschränke. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus haben Sie zu jeder Tageszeit einen faszinierenden Blick auf die meistbefahrene künstliche Wasserstraße der Welt und können die "großen Pötte" und imposanten Kreuzfahrtschiffe direkt am Garten vorbeiziehen sehen. Der Wohnbereich gliedert sich links in eine moderne Küche mit ausreichend Stau- und Arbeitsfläche sowie einem stilvollen Tresen. In der Mitte befindet sich ein großer Essbereich und rechts ein gemütlicher Wohnbereich mit einem dänischen Kaminofen. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss schließlich durch ein zeitloses Duschbad, ein Gästezimmer sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Carport.

Eine stilvolle Massivholztreppe führt ins Dachgeschoss des Hauses. Auch hier fällt der Blick unweigerlich direkt auf den Nord-Ostsee-Kanal. Ursprünglich war diese Etage in insgesamt vier Räume unterteilt. Durch das Entfernen einer Wand ist jedoch ein offener Loungebereich entstanden, der mit Panoramablick auf den Schiffsverkehr zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die drei Zimmer im Dachgeschoss werden derzeit als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt. Hervorzuheben ist, dass die beiden Kinderzimmer über ein eigenes Duschbad und das Schlafzimmer über einen praktischen Ankleidebereich sowie ein Ensuite-Bad mit Wellnessfaktor verfügen.

Bei dieser Immobilie spielen Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und smarte Gerätesteuerung eine wesentliche Rolle. So wurde das Haus im Jahr 2022 unter anderem mit einer 9,5-kWp-Photovoltaikanlage, einem 22,5-kW-Speicher und einer Wallbox ausgestattet. Das eigene Elektroauto tankt den Strom direkt aus der Speicherbatterie, sodass kaum Stromkosten entstehen. Somit ist man über das Jahr gesehen nahezu autark und hat äußerst niedrige Stromkosten. Auch der Gasverbrauch

ist dank neuer Therme, einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, einer sehr guten Dämmung und eines Kaminofens äußerst gering. Die Gasheizung mit Brennwerttechnik wurde kürzlich gewartet und ist aufgrund der geringen Betriebsstunden wie neu. Mit dieser Heizung ist man auch bestens für die Zukunft gerüstet, da entweder eine Wärmepumpe vorgeschaltet werden könnte (Hybridanlage) oder die Gastherme komplett durch eine Wärmepumpe ersetzt werden könnte. Die Photovoltaikanlage liefert den erforderlichen Strom. Im Winter kann zusätzlich der Ofen zur Heizungsunterstützung angefeuert werden. Auch der Wasserverbrauch ist sehr gering. Grund dafür ist eine Regenwassernutzungsanlage mit einer 5.000-Liter-Zisterne, durch die pro Jahr nur ca. 50 m³ Frischwasser verbraucht werden.

Der Außenbereich besticht durch seine pflegeleichte Gestaltung und die vielen gemütlichen Rückzugsorte. Entspannen Sie mit einem guten Buch in der Hängematte, genießen Sie einen Nachmittagskaffee oder einen Sundowner auf einer der beiden Terrassen – dabei haben Sie den Kanal immer fest im Blick. Ein großer Carport mit Geräteraum, eine Garage mit separatem Schuppen sowie zwei Außenstellplätze bieten zudem Platz für Ihren Fuhrpark, Fahrräder oder Gartengeräte.

Direkte Wasserlage, Exklusivität und Effizienz – investieren Sie jetzt in Ihre Lebensqualität!

??????? ???????: 25053051 - 24768 Rendsburg

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

- 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

??????? ???????: 25053051 - 24768 Rendsburg

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

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.

??????? ?????????: 25053051 - 24768 Rendsburg

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

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.

??????? ?????????: 25053051 - 24768 Rendsburg

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

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

Robert Rothböck

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

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

www.von-poll.com