

Rendsburg

Otthona közvetlenül a Kieli-csatorna partján – energiatakarékos, modern, tengeri

VP azonosító: 25053051



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 789.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 194,62 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 750 m²

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Áttekintés

VP azonosító	25053051
Hasznos lakótér	ca. 194,62 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2005
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	789.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	31.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.10.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Az ingatlan

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Capital
HEFT 10/2021
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Kiel
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: BII Institut
100 TEST: 2.011 Makler
GUTTG: BES: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erreichten ebenfalls das Gut
im Test: 41 Immobilienmakler
wurden von den Testern
Angebote 9/2024
★★★★★

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS-DIE DEUTSCHE ANPRESSE

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSSTAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 10/24 DEUTSCHEANPRESSE

www.von-poll.com

**VP VON POLL
FINANZ**



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 | dänische strasse 40 | 24103 kiel
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Az ingatlan

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/rendersburg

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Az elso benyomás

Ez a lenyugözo fríz stílusú ház 2005-ben épült, közvetlenül a Kieli-csatorna egyedülálló hátterével szemben. A csatornára nyíló akadálytalan kilátás mellett nyitott és nagyon tágas életteret, letisztult vonalakat, tengerészeti hangulatot és a modern, mégis energiatakarékos életstílus iránti elkötelezettséget kínál. A szobák arányosak és praktikusan elrendezettek, otthonos hangulatot teremtve. A házon kívül is a finom tengerparti homok, az uszadékfa és a tengeri fu nyaralós hangulatot teremt. Ez a természetes anyagokkal és finom színekkel tarkított tengerészeti stílus belül is folytatódik. Az eloszoba nagyon tágas, és boséges helyet kínál egy ruhásszekrénynek vagy cipősszekrénynek. A világos nappali a ház szívét alkotja. Innen a nap bármely szakában lenyugözo kilátás nyílik a világ legforgalmasabb mesterséges vízi útjára, és a kert mellett elhaladó nagy hajókat és lenyugözo óceánjárókat is megfigyelheti. A nappalitól balra található egy modern konyha rengeteg tárolóhellyel és munkaterülettel, valamint egy stílusos reggelizopulttal. Középen egy nagy étkező, jobbra pedig egy hangulatos nappali található dán fatüzelésű kályhával. A földszinten található még egy idotlen zuhanyzó, egy vendégszoba és egy praktikus háztartási helyiség, ahonnan ki lehet jutni a kocsibeállóra. Egy stílusos tömörfa lépcső vezet az emeletre. Innen is elkerülhetetlenül közvetlenül a Kieli-csatornára nyílik a kilátás. Eredetileg ezt a szintet négy szobára osztották. Egy fal eltávolításával azonban egy nyitott társalgót hoztak létre, amely panorámás kilátást nyújt a hajóforgalomra és kellemes pihenést kínál. Az emeleten található három szoba jelenleg hálószobaként és gyerekszobaként működik. Érdemes megjegyezni, hogy a két gyerekszobához saját zuhanyzó tartozik, a fo hálószobához pedig egy praktikus gardrób és egy spa-hangulatú fürdőszoba tartozik. Az energiahatékonyság, a fenntarthatóság és az okosotthon-technológia kulcsszerepet játszik az ingatlan tervezésében. 2022-ben a házat egy 9,5 kWp-s fotovoltaikus rendszerrel, egy 22,5 kWh-s akkumulátoros tárolórendszerrel és egy fali töltőállomással szerelték fel. A tulajdonos elektromos autója közvetlenül az akkumulátorról töltödik, így minimális áramköltséggel jár. Ezáltal a ház szinte teljesen önellátó egész évben, rendkívül alacsony villanyszámlákkal. A gázfogyasztás is figyelemre méltóan alacsony az új kazánnak, a hovisszanyeros szelloztetorendszernek, a kiváló szigetelésnek és a fatüzelésű kályhának köszönhetően. A kondenzációs gázkazán nemrégiben lett szervizelve, és alacsony üzemideje miatt újszerű állapotban van. Ez a futési rendszer is jól felkészült a jövőre, mivel hoszivattyúval is bovítható (hibrid rendszer), vagy a gázkazán teljesen hoszivattyúval helyettesíthető. A fotovoltaikus rendszer biztosítja a szükséges áramot. Télen a fatüzelésű kályha kiegészítheti a futést. A vízfogyasztás is nagyon alacsony. Ennek oka az 5000 literes tartályjal ellátott esovízgyűjtő rendszer, amely minden össze körülbelül 50 m³ édesvíz éves fogyasztását csökkenti. A kültéri terület

lenyugöző az alacsony karbantartási igényű kialakításával és számos hangulatos pihenohelyével. Pihenjen egy jó könyvvel a függövényben, élvezzen egy délutáni kávét vagy egy naplementét a két terasz egyikén – miközben a csatornára szegezi a szemét. A nagyméretű, tárolóhelyiséggel ellátott autóbeálló, a különálló fészerrel ellátott garázs és a két kültéri parkolóhely boséges helyet kínál gépjármuvei, kerékpárjai vagy kerti eszközei számára. Közvetlen vízparti elhelyezkedés, exkluzivitás és hatékonyság – fektessen be életminőségebe most!

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Részletes felszereltség

- 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 Plisseeen
- Hochwertige Insektengitterrollen 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

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

E-Mail: rendersburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com