

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 első 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
Hálósobák	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	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.10.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	31.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
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



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 | 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/rendsburg

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Az első benyomás

Ez a lenyugózó fríz stílusú ház 2005-ben épült, közvetlenül a Kieli-csatorna egyedülálló háttérével szemben. A csatornára nyíló akadálytalan kilátás mellett nyitott és nagyon tágas éttermet, letisztult vonalakat, tengerészeti hangulatot és a modern, mégis energiatakarékos életstílus iránti elkötelezettséget kínál. A szobák arányosak és praktikus elrendezettek, otthonos hangulatot teremtve. A házon kívül is a finom tengerparti homok, az uszadékfa és a tengeri fű nyaralós hangulatot teremt. Ez a természetes anyagokkal és finom színekkel tarkított tengerészeti stílus belül is folytatódik. Az elszoba nagyon tágas, és bőséges helyet kínál egy ruhásszekrénynek vagy cipőszekrénynek. A világos nappali a ház szívének alkotja. Innen a nap bármely szakában lenyugózó kilátás nyílik a világ legforgalmasabb mesterséges vízi útjára, és a kert mellett elhaladó nagy hajókat és lenyugózó óceánjárókat is megfigyelheti. A nappaltól 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 időtlen 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. Érdeemes megjegyezni, hogy a két gyerekszobához saját zuhanyzó tartozik, a fő 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 töltődik, 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 hovásszanyeros szellőztetőrendszernek, a kiváló szigetelésnek és a fatüzelésű kályhának köszönhetően. A kondenzációs gázkazán nemrégiben lett szervizelve, és alacsony üzemideje miatt újszerű állapotban van. Ez a fűtési rendszer is jól felkészült a jövőre, mivel hoszivattyúval is bővíthető (hibrid rendszer), vagy a gázkazán teljesen hoszivattyúval helyettesíthető. A fotovoltaikus rendszer biztosítja a szükséges áramot. Télen a fatüzelésű kályha kiegészítheti a fűtést. A vízfogyasztás is nagyon alacsony. Ennek oka az 5000 literes tartállyal ellátott esővízgyűjtő rendszer, amely mindössze körülbelül 50 m³ édesvíz éves fogyasztását csökkenti. A kültéri terület

lenyugözo az alacsony karbantartási igényu kialakításával és számos hangulatos pihenohelyével. Pihenjen egy jó könyvvel a függőágyban, élvezzen egy délutáni kávé vagy egy naplementét a két terasz egyikén – miközben a csatornára szegezi a szemét. A nagyméretu, tárolóhelyiséggel ellátott autóbeálló, a különálló fészerezellátott garázs és a két kültéri parkolóhely bőséges helyet kínál gépjármuvei, kerékpárjai vagy kerti eszközei számára. Közvetlen vízparti elhelyezkedés, exkluzivitás és hatékonyság – fektessen be életminőségébe 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 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

VP azonosító: 25053051 - 24768 Rendsburg

Minden a helyszínról

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 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.

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: rendsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com