

Rendsburg

Casa indipendente ben tenuta in una popolare zona residenziale

Codice oggetto: 24053175.1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149,26 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 574 m²

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24053175.1
Superficie netta	ca. 149,26 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

La proprietà



Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

La proprietà



Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

La proprietà



Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

La proprietà



Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

La proprietà



Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

La proprietà



Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 | eckernfoerde@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/eckernfoerde



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

La proprietà

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

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta si trova a Rendsburg/Hoheluft, una ricercata zona residenziale vicino al Canale di Kiel e al fiume Eider. Qui godrete di un quartiere tranquillo e attraente con infrastrutture eccellenti: il luogo perfetto per realizzare la casa dei vostri sogni! La vostra nuova casa in dettaglio: Costruita nel 1984, questa casa indipendente si trova su un terreno di circa 574 m², recintato nel 2019 con una moderna ed elegante recinzione. Questa recinzione non solo garantisce la privacy, ma offre anche uno spazio esterno ideale per i vostri animali domestici. L'ampio giardino è perfetto per feste di compleanno per bambini, feste di famiglia o per rilassarsi dopo una lunga giornata di lavoro. Caratteristiche e punti salienti: La porta d'ingresso, ristrutturata nel 2021, conduce all'ampio corridoio. La nuova pavimentazione, anch'essa installata nel 2021, conferisce a questa zona, così come all'intera casa, un'atmosfera moderna e accogliente. Da qui, un'elegante scala in legno conduce alla mansarda, ristrutturata nel 1986, che si caratterizza per la sua luminosità e versatilità. Il cuore del piano terra è il luminoso soggiorno e sala da pranzo. Qui troverete una stufa a legna, completamente ristrutturata nel 2021 e dotata di un nuovo inserto. Questo accogliente punto focale offre un calore confortevole, soprattutto nelle giornate fredde, e crea un'atmosfera accogliente. Dalla zona giorno si accede alla terrazza esposta a sud, che offre ampio spazio per grigliate conviviali. La cucina attrezzata, modernizzata nel 2019, non lascia nulla a desiderare. Qui troverete tutto il necessario per cucinare e cuocere al forno. Adiacente alla cucina si trova il ripostiglio, che ospita, tra le altre cose, la caldaia a gas a condensazione (nuova installazione nel 2019) e gli attacchi per lavatrice e asciugatrice. Un WC separato per gli ospiti, due ulteriori stanze (una attualmente utilizzata come palestra) e un bagno con doccia completamente ristrutturato nel 2021 completano il piano terra. La mansarda: Grazie alla sua luminosità e alle sue dimensioni, la mansarda offre numerose possibilità di utilizzo. Il corridoio centrale è ideale per allestire un ufficio open space o un angolo lettura. Due ampie camere da letto offrono flessibilità per soddisfare le vostre esigenze abitative. L'ultimo piano dispone anche di un ulteriore bagno con doccia, un ripostiglio e un angolo cottura installato nel 2021, per una maggiore comodità. Tecnologia e ammodernamenti: la casa è stata oggetto di ampi lavori di ammodernamento e miglioramento negli ultimi anni: 2019: nuova caldaia a condensazione a gas, moderna cucina attrezzata e recinzione della proprietà. 2021: nuovi pavimenti, nuove finestre, persiane e porte, nuovi radiatori e tubi di riscaldamento, ristrutturazione della canna fumaria, nuovo bagno con doccia e angolo cottura. Ulteriori punti di forza: un garage annesso direttamente alla casa offre ampio parcheggio per la vostra auto. Una porta separata conduce direttamente dal garage al giardino. Un impianto solare termico con due pannelli sul tetto del garage offre ulteriore efficienza.

energetica. Questo vi ha incuriosito? Questa casa indipendente combina uno stile di vita moderno con un'atmosfera affascinante e accogliente. Venite a scoprire di persona i numerosi punti di forza. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra chiamata!

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com