

Rendsburg

# Gepflegtes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 24053175.1**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149,26 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 574 m<sup>2</sup>**

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 <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 5.5                                  |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1984                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>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 |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.05.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 119.50 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| 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](http://www.von-poll.com/eckernfoerde)

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24053175.1 - 24768 Rendsburg

## La proprietà

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://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](http://www.vp-finance.de)

**CODICE OGGETTO: 24053175.1 - 24768 Rendsburg**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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!

**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/(m<sup>2</sup>\*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](http://www.von-poll.com)