

Rendsburg

## La tua casa direttamente sul canale di Kiel: efficiente dal punto di vista energetico, moderna, marittima

Codice oggetto: 25053051



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

PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194,62 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25053051 - 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: 25053051 - 24768 Rendsburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25053051                           |
| Superficie netta    | ca. 194,62 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 3                                  |
| Anno di costruzione | 2005                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 4 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 789.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune             |

Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 31.00 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.10.2031  | Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg**

# La proprietà



# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
19.11.2023-30.11.2023



**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Best Note, weil  
im Test 44 Immobilienmakler  
in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★



**FAZ INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anzeigeneinsparung  
02/2023  
[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



**VP**  
Bestes Angebot/Service  
2023  
★★★★★  
5 von 5  
Mai 2023  
Preis: 400 €  
Immobilienobjekt in Dänemark  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel



**STERN**  
**HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“**  
VON POLL IMMOBILIEN  
**ANALYSE**  
FOKUS WELT DEUTSCHLANDSTELLE

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



VP

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 | DANISKE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vb-finance.de](http://www.vb-finance.de)

Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## La proprietà

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](mailto:rendsburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/rendsburg](http://www.von-poll.com/rendsburg)

Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## Una prima impressione

Questa imponente casa in stile frisone è stata costruita nel 2005 proprio di fronte allo scenario unico del Canale di Kiel. Oltre alla vista libera sul canale, vanta un concetto abitativo aperto e molto spazioso, linee pulite, un'atmosfera marittima e un impegno per uno stile di vita moderno ma efficiente dal punto di vista energetico. Gli ambienti sono ben proporzionati e disposti in modo pratico, invitando a vivere e sentirsi a casa. Anche all'esterno, sabbia fine, legni di mare e piante acquatiche creano un'atmosfera vacanziera. Questo stile marittimo, con materiali naturali e colori tenui, prosegue all'interno. L'ingresso è molto spazioso e offre ampio spazio per un guardaroba o una scarpiera. La luminosa zona giorno costituisce il cuore della casa. Da qui, si gode di una vista incantevole sul canale artificiale più trafficato del mondo in qualsiasi momento della giornata e si possono osservare le grandi navi e le imponenti navi da crociera che passano proprio accanto al giardino. A sinistra della zona giorno si trova una moderna cucina con ampi spazi di stoccaggio e di lavoro, oltre a un elegante bancone per la colazione. Al centro si trova un'ampia zona pranzo e, sulla destra, un'accogliente zona giorno con una stufa a legna danese. Il piano terra comprende anche un bagno con doccia dallo stile intramontabile, una camera per gli ospiti e un pratico ripostiglio con accesso al posto auto coperto. Un'elegante scala in legno massello conduce al piano superiore. Anche qui, la vista è inevitabilmente rivolta direttamente verso il Canale di Kiel. Originariamente, questo piano era suddiviso in quattro stanze. Tuttavia, rimuovendo una parete, è stata creata una zona lounge aperta, che offre una vista panoramica sul traffico navale e invita al relax. Le tre stanze al piano superiore sono attualmente utilizzate come camere da letto e camerette per bambini. Da notare che le due camerette per bambini dispongono di un proprio bagno con doccia, mentre la camera da letto principale dispone di una pratica zona spogliatoio e di un bagno privato con un'atmosfera da spa. Efficienza energetica, sostenibilità e tecnologia per la domotica giocano un ruolo chiave nella progettazione di questa proprietà. Nel 2022, la casa è stata dotata di un impianto fotovoltaico da 9,5 kWp, di un sistema di accumulo a batteria da 22,5 kWh e di una stazione di ricarica wallbox. L'auto elettrica del proprietario si ricarica direttamente dalla batteria, con conseguenti costi minimi per l'elettricità. Questo rende la casa quasi completamente autosufficiente durante tutto l'anno, con bollette elettriche estremamente basse. Anche il consumo di gas è notevolmente ridotto grazie a una nuova caldaia, un sistema di ventilazione con recupero di calore, un eccellente isolamento e una stufa a legna. La caldaia a condensazione a gas è stata recentemente revisionata e, grazie alle sue poche ore di funzionamento, è in condizioni pari al nuovo. Questo sistema di riscaldamento è anche ben predisposto per il futuro, poiché è possibile aggiungere una pompa di calore (sistema ibrido) o sostituire completamente la caldaia a gas con una

pompa di calore. L'impianto fotovoltaico fornisce l'elettricità necessaria. In inverno, la stufa a legna può essere utilizzata per integrare il riscaldamento. Anche il consumo di acqua è molto basso. Il motivo è un sistema di raccolta dell'acqua piovana con una cisterna da 5.000 litri, che riduce il consumo annuo di soli 50 m<sup>3</sup> circa di acqua dolce. L'area esterna colpisce per il suo design a bassa manutenzione e i numerosi angoli accoglienti. Rilassatevi con un buon libro sull'amaca, godetevi un caffè pomeridiano o un aperitivo al tramonto su una delle due terrazze, il tutto con una vista mozzafiato sul canale. Un ampio posto auto coperto con ripostiglio, un garage con tettoia separata e due posti auto esterni offrono inoltre ampio spazio per i vostri veicoli, biciclette o attrezzature da giardino. Posizione direttamente sul canale, esclusività ed efficienza: investite subito nella vostra qualità di vita!

Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 31.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25053051 - 24768 Rendsburg

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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