

Rendsburg

# L'efficienza energetica incontra il fascino moderno: villa urbana pronta per essere abitata sul canale di Kiel

Codice oggetto: 25053122



PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151,97 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 814 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25053122 - 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: 25053122 - 24768 Rendsburg

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25053122                  |
| Superficie netta    | ca. 151,97 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione              |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2015                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 699.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa di città                                                             |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 47 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.09.2025  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 49.30 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                             |

Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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: 25053122 - 24768 Rendsburg

## La proprietà

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
18 TEST: 5.000 Makler  
GEHTIG: 80% 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Testsieger-Gut-  
ten. Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
fai.net/begierteste-produkte-services

**VON POLL IMMOBILIEN**  
★★★★★  
Seit 2002  
Immer  
Bestnoten in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
100%

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄMIER  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

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

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

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

Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## La proprietà

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Una prima impressione

Cercate una casa indipendente con caratteristiche esclusive sul Canale di Kiel? Una proprietà pronta da abitare che soddisfi i più recenti standard di efficienza energetica? Allora dovrete assolutamente continuare a leggere. In vendita è una villa in città completata nel 2015 secondo gli standard di efficienza energetica KfW. Colpisce per le linee pulite, gli interni moderni e una planimetria che soddisfa il desiderio di spaziosità e alta qualità abitativa. Fin dall'ingresso, sarete accolti da un'atmosfera elegante. Moderne porte bianche, eleganti piastrelle in granito e una combinazione di colori chiari emanano eleganza e comfort. Il fulcro è l'ampia zona giorno/pranzo con cucina a pianta aperta, di oltre 40 metri quadrati. La cucina stessa soddisfa i più elevati standard di design e funzionalità: un robusto piano di lavoro, un piano cottura a induzione con cappa aspirante integrata in una grande isola. Mentre lavate i piatti, potete guardare i bambini giocare o chiacchierare con i vostri ospiti mentre tagliate l'insalata. Degna di nota è anche la dispensa adiacente alla cucina, che offre ampio spazio per le provviste. Una camera per gli ospiti con cabina armadio, un moderno bagno di servizio con cabina doccia e un ripostiglio con accesso all'ampio garage doppio completano il piano terra. Un'elegante scala in granito conduce al piano superiore. Il progetto originale prevedeva la creazione di un appartamento separato. Gli allacciamenti per la cucina erano già presenti, consentendo una rapida implementazione di questi progetti. Questo piano dispone di tre stanze ben proporzionate, una delle quali con cabina armadio o angolo cottura, oltre a un esclusivo bagno completo con cabina doccia, vasca angolare e doppio lavabo. Un punto forte è il balcone che si estende per tutta la lunghezza del lato ovest della casa. Da qui, è possibile osservare il vivace andirivieni del Canale di Kiel, il corso d'acqua artificiale più trafficato al mondo, mentre si gode un aperitivo al tramonto. Il giardino è volutamente completamente recintato e progettato con un'estetica minimalista. Qui, potete dare libero sfogo alla vostra creatività e... Ad esempio, potreste allestire una struttura per l'arrampicata per i bambini, coltivare le vostre verdure, piantare alberi da frutto o costruire una casetta da giardino per gli amanti del fai da te. Dopo una giornata di lavoro, l'ampia terrazza vi invita a godervi le ore di sole ammirando il passaggio delle barche. Un ampio garage doppio con locale caldaia integrato è accessibile dalla casa senza bagnarsi. Questo vi permette di riporre comodamente la spesa in casa, indipendentemente dalle condizioni meteorologiche. Convincetevi di persona dei bassi costi energetici, della posizione, delle dimensioni e delle finiture di alta qualità: la vostra casa pronta per essere abitata a Rendsburg vi aspetta.

Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Dettagli dei servizi

- Unmittelbare Lage am Nord-Ostsee-Kanal
- Gepflasterte Hotelauffahrt
- Lichtdurchflutete Räume, teilweise mit Kanalblick
- Großzügige Grundrissgestaltung
- Modernes Gästebad mit großer, bodengleicher Dusche
- Exklusives Vollbad mit Eckbadewanne, Doppelwaschtisch und bodengleicher Dusche
- Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche
- Exklusive Granit- und Vinylböden
- Fußbodenheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
- Gasbrennwertheizung
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Große Doppelgarage mit elektrischen Toren, Heizungsraum und direktem Zugang ins Haus
- Balkon mit Weitblick auf den Nord-Ostsee-Kanal
- Zwei sonnige Terrassen
- Lärchenholzverkleidung im Außenbereich
- Pflegeleichter Garten
- Ruhige und dennoch zentrale Lage unweit der Kanalfähre Nobiskrug

Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Tutto sulla posizione

Rendsburg mit seinen ca. 32.000 Einwohnern liegt 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, bleibt Ihnen überlassen. Wandern, Radfahren oder Wassersport - für jeden ist etwas dabei. Auch die medizinische Versorgung durch Fachärzte und Kliniken ist gewährleistet. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Stadt.

Durch die nahe gelegene Autobahn A7 sind Städte wie Kiel, Flensburg und Hamburg schnell zu erreichen. Für Strandliebhaber bietet die ca. 35 Autominuten entfernte Ostsee ein interessantes Ausflugsziel und auch die Nordsee ist nur eine knappe Autostunde entfernt.

Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 49.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
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: 25053122 - 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)