

**Rendsburg**

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

**Codice oggetto: 25053122**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 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	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 151,97 m <sup>2</sup>	Casa	Casa di città
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 47 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2015	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	49.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.09.2025	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	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



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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Codice oggetto: 25053122 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



**VP VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄHLT, 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)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

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

---

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