

Rendsburg

# Preisreduziert: Energieeffizienz trifft auf moderne Faszination - Bezugfertige Stadtvilla am Kanal

*Número da propriedade: 25053122*



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

**PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 151,97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 814 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25053122	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 151,97 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 47 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2015		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	49.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.09.2025	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg

## O imóvel



### 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)

Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg

## O imóvel



**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 | DÄNISCHE 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)

**Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## Uma primeira impressão

Sie suchen ein freistehendes Haus mit exklusiver Ausstattung am Nord-Ostsee-Kanal – und das jetzt zu einem neu angepassten, attraktiven Kaufpreis? Dann sollten Sie unbedingt weiterlesen.

Diese im Jahr 2015 fertiggestellte Stadtvilla nach KfW-Standard vereint moderne Architektur, hohe Energieeffizienz und ein durchdachtes Raumkonzept für anspruchsvolles Wohnen.

Bereits im Eingangsbereich werden Sie von einem stilvollen Ambiente empfangen. Moderne weiße Türen, edle Granitfliesen und ein helles Farbkonzept strahlen Eleganz und Gemütlichkeit aus. Das Herzstück ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche, der sich über mehr als 40 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Küche selbst erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität: robuste Arbeitsplatte, Induktion mit Außenabzug in einer großen Kochinsel. Während Sie den Abwasch erledigen, können Sie die spielenden Kinder beobachten oder beim Salatschnippeln mit Ihren Gästen plaudern. Erwähnenswert ist auch die an die Küche angrenzende Speisekammer, die ausreichend Stellfläche für Vorräte bietet. Ein Gästezimmer mit Ankleide, ein modernes Gästebad mit bodengleicher Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur großen Doppelgarage runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Eine edle Granit-Bolzentreppe führt ins Obergeschoss des Hauses. Ursprünglich war hier die Idee, eine separate Wohneinheit einzurichten. Die Küchenanschlüsse wurden bereits gelegt, sodass sich diese Pläne schnell umsetzen ließen. In dieser Etage befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, eines davon mit Ankleide oder besagter Küchennische, sowie ein exklusives Vollbad mit bodengleicher Dusche, Eckbadewanne und Doppelwaschtisch. Hervorzuheben ist zudem der über die komplette Westseite des Hauses verlaufende Balkon. Von hier aus können Sie das bunte Treiben auf dem Nord-Ostsee-Kanal, der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraße der Welt, beobachten und dabei einen Sundowner genießen.

Der Garten ist komplett eingezäunt und bewusst minimalistisch angelegt. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und z. B. ein Klettergerüst für die Kinder aufstellen, Ihr eigenes Gemüse anbauen, Obstbäume pflanzen oder ein Gartenhaus für den Hobbyheimwerker errichten. Nach getaner Arbeit lädt die große Terrasse zu sonnigen Stunden mit Schiffsverkehr ein. Durch die kürzlich erfolgte Preisanpassung bietet sich hier zudem eine besonders attraktive Gelegenheit, diese hochwertige Immobilie in gefragter Lage zu erwerben. Eine große Doppelgarage mit integriertem Heizungsraum ist trockenem Fußes

**vom Haus aus zu erreichen. So können Sie Ihre Einkäufe bei jedem Wetter bequem im Haus verstauen.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den niedrigen Energiekosten, der Lage, der Größe und der hochwertigen Ausstattung – Ihr bezugsfertiges Zuhause in Rendsburg wartet auf Sie.**

**Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25053122 - 24768 Rendsburg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Robert Rothböck**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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