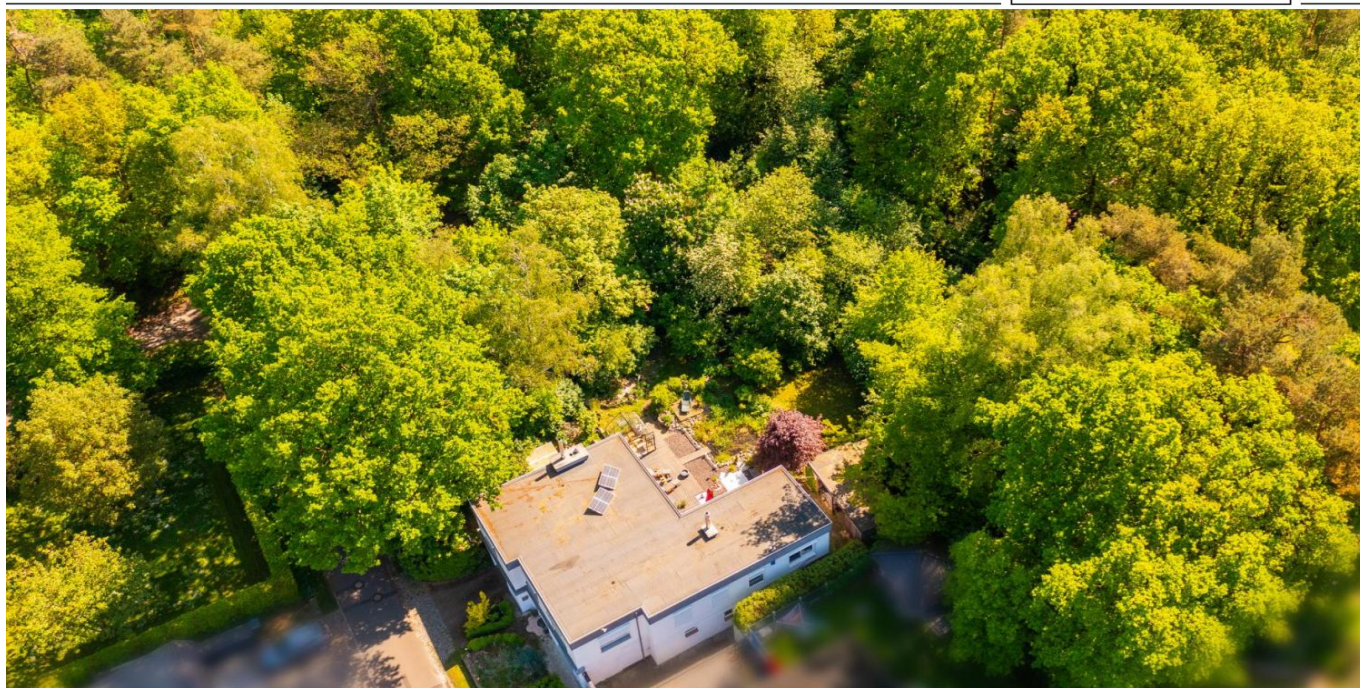


Schülp bei Rendsburg – Schülp

Wohnen und Leben im Einklang mit der Natur auf einem einzigartigen Waldgrundstück

Objektnummer: 23053199.1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 578.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,44 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.794 m²

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

Auf einen Blick

Objektnummer	23053199.1
Wohnfläche	ca. 180,44 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	578.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

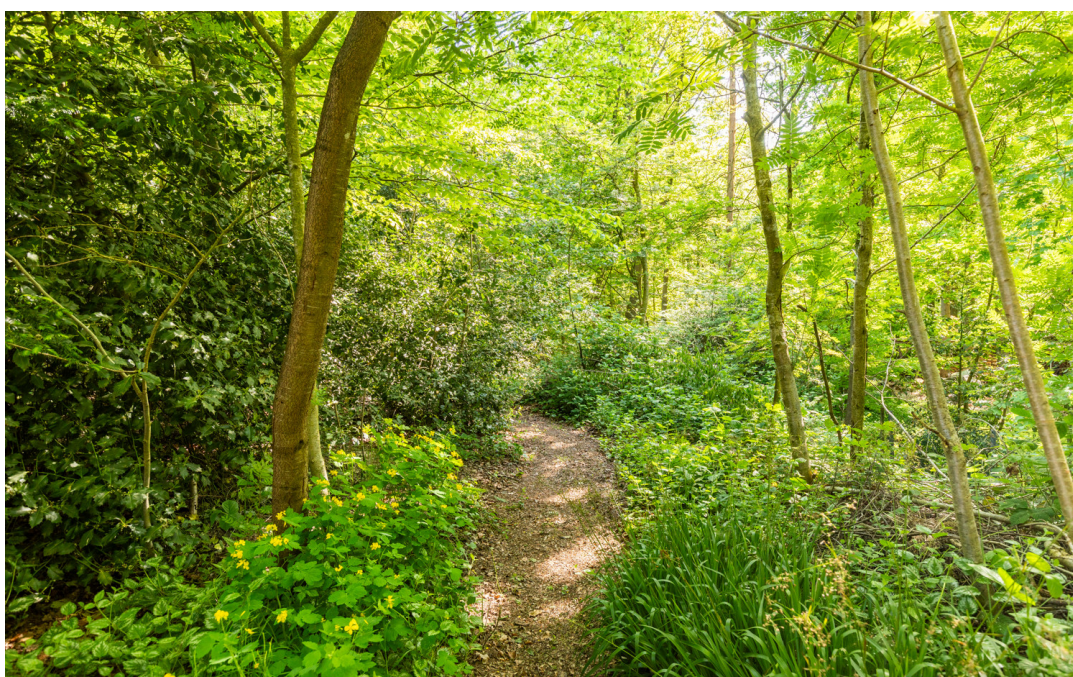
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.11.2032
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schulp bei Rendsburg – Schulp

Die Immobilie



Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülpe bei Rendsburg – Schülpe

Die Immobilie



Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülpe bei Rendsburg – Schülpe

Die Immobilie



Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülpe bei Rendsburg – Schülpe

Die Immobilie



Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schulp bei Rendsburg – Schulp

Die Immobilie



Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülpe bei Rendsburg – Schülpe

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN RENDSBURG

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

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | rendsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/rendsburg

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

Die Immobilie

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.



MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
7 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland
Ausgabe 9/2022



Capital
MAKLER KOMPASS
10/21 KIEM
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für von Poll Immobilien
IM TEST: JAHRE MAIER GUTENBERG 10/21 MAIER



FAZ-INSTITUT
Begehrteste Immobilienmakler 2022
Kundenausgaben zu 13.500 Märkten
01/2022
FAZ.NET/Begehrteste-immobilien-makler



Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung 2022
von Poll Immobilien
Im Vergleich: 20 Immobilienmakler
Partner: Servicekriterien-Gesamt
Handelsblatt.com - 08/08/2022



FAZ-INSTITUT
Höchste Qualität
Basis: Reputationsanalyse mit Fokus Qualität
10 | 2022
www.faz.net/themen-qualitaet



MONEY
TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄMIAT "JETZT ZERTIFIKAT" ANALYSE (FOCUS 10/22)
www.dentsuchtest.de



VP
Beste Immobilienbörse 2021
★★★★★
Test 08/2021
Im Test: 100 Immobilienportale in Europa
VON POLL IMMOBILIEN KIEL



MONEY
HÖCHSTE KOMPETENZ
VON POLL IMMOBILIEN
6 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland
Ausgabe 22/2022

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



www.vp-finance.de

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülpe bei Rendsburg – Schülpe

Ein erster Eindruck

Wohnen mitten in der Natur - diesen Traum können Sie sich jetzt erfüllen! Zum Verkauf steht ein saniertes Einfamilienhaus mit eigenem Wald. Hier können Sie sich frei fühlen und nach einem langen Tag zur Ruhe kommen. Genießen Sie das Blätterrauschen der Bäume, während Sie von der Terrasse aus den herrlichen Blick ins Grüne genießen. Erleben Sie die Natur beim Waldbaden auf dem eigenen Grundstück, schlagen Sie Ihr eigenes Kaminholz oder halten Sie Hunde und freuen Sie sich auf lange Spaziergänge am Nord-Ostsee-Kanal, der nur wenige hundert Meter entfernt ist. Die Möglichkeiten auf diesem naturnahen Grundstück am Ortsrand sind nahezu unbegrenzt. Der Flachdachbungalow selbst besticht durch klare Linien, die Ruhe ausstrahlen und einen Grundriss, der den Ansprüchen an Raum, Privatsphäre und Lebensqualität gerecht wird und Potential für Ideen lässt. Er wurde 1965 erbaut und in den letzten 20 Jahren umfassend energetisch saniert und modernisiert. Anzumerken ist vor diesem Hintergrund, dass der Energiebedarf den Energieverbrauch nicht korrekt widerspiegelt und der Verbrauch tatsächlich deutlich geringer ist. Auf ca. 290 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf zwei Etagen in leichter Hanglage, findet nicht nur Ihre Familie ein neues Zuhause - auch für Großeltern, Gäste oder Büroräume ist ausreichend Platz vorhanden. Im Erdgeschoss fällt besonders die durchdachte Raumaufteilung auf. So empfängt Sie hier eine sehr großzügige Diele. Links befindet sich eine kleine Gästetoilette, rechts ein geräumiges Büro. Der hintere Teil dieser Etage ist zwar als Nutzfläche deklariert, könnte aber weitere Möglichkeiten für einen Bürotrakt und Kundenempfang bieten und ist über einen separaten Eingang zu erreichen. Alternativ finden Sie hier auf ca. 85 m² Platz für Vorräte, die Heizung und den Hauswirtschaftsraum. Ein großer Hobbyraum mit Kaminofen könnte z. B. als privater Fitnessraum, zum Werkeln oder für die Kinder zum Toben dienen. Besonders hervorzuheben ist die Garage direkt im Haus. So können Sie Ihre Einkäufe bei jedem Wetter bequem im Haus verstauen. Über eine robuste, geflieste Treppe gelangt man in die eigentliche Wohnung. Hier empfängt Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept. Im Mittelpunkt steht ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit einem doppelseitigen Kaminofen, der Gemütlichkeit ausstrahlt und gleichzeitig die beiden Bereiche optisch voneinander trennt. Lauschen Sie dem Knistern des Kamins und genießen Sie durch die großen Fenster das einzigartige Naturschauspiel auf dem eigenen Grundstück. Die exklusive Küche lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen, bietet ausreichend Arbeitsfläche und lädt zu geselligen Stunden mit Freunden und Familie ein. Abgerundet wird das Raumangebot auf dieser Etage durch drei große Schlafzimmer und ein modernes Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche. So spielt sich das eigentliche Leben weitgehend auf einer Ebene ab, die auch über den Garten barrierefrei zu erreichen ist. Direkt am Haus befindet

sich eine sonnige und zugleich windgeschützte Terrasse mit einem kleinen Teich. Mehrere romantische Sitzplätze und ein charmantes Glashaus strahlen nicht nur bei Sonnenschein ein Höchstmaß an Gemütlichkeit aus und bieten Platz zum Träumen und Entspannen. Direkt an diesen liebevoll gestalteten Außenbereich grenzt der Wald. Er ist aber auch über einen separaten Feldweg bequem zu erreichen. Individualität und Weitblick - Lebensqualität mitten in der Natur und doch zentral gelegen.

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

Ausstattung und Details

- Eigenes Waldgrundstück in ruhiger Sackgassenlage
- Offener, lichtdurchfluteter Grundriss
- 2,70m hohe Decken
- Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2023 mit Smart-Steuerung
- Erneuerung des Flachdaches inkl. hochwertiger Dämmung im Jahr 2015
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus den Jahren 2003, 2006 und 2021
- Außenrollläden (größtenteils elektrisch)
- Geringer Energieverbrauch
- Modernes Vollbad (2015) mit Fußbodenheizung und hochwertigem Marmorputz
- Exklusive, offene Küche (2015)
- Wärmedämmung aus 2008
- Erneuerung der Elektrik im Jahr 2000
- Drei maßangefertigte Glastüren im Wohnbereich
- Austausch der Heizkörper
- Zwei Kaminöfen (2015)
- Garage mit elektrischem Tor und direkten Zugang ins Haus
- Carport
- Romantisches Glashaus
- Terrasse mit stilvoller Teichanlage
- Eingeäuntes, großes Grundstück

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

Alles zum Standort

Zwischen den Meeren in der Mitte Schleswig-Holsteins in Randlage zum Nord-Ostsee-Kanal und der Kreisstadt Rendsburg liegt die Gemeinde Schülp. Von Ihrem neuen Zuhause ist es nur ein Katzensprung zum wunderschönen Kanalwanderweg. In der ca. 1110 Einwohner zählenden Gemeinde gibt es eine Praxis für Krankengymnastik, ein Friseurgeschäft, Fuß- und Gesichtspflege, Kosmetik, einen Fahrradservice, Homöopathie, eine Praxis für Psychotherapie sowie eine Altenpflegeheim und altengerechtes Wohnen. Ferner sind ein Kindergarten und eine Bücherstube in Schülp ansässig und es wird ein reges Vereinsleben mit sehr vielen, über das Jahr verteilten Veranstaltungen, geboten. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Grund- und Gemeinschaftsschulen sind in den angrenzenden Gemeinden Jevenstedt (5 km) und Westerrönfeld (3 km) angesiedelt. Der Schulbus hat sogar an die Unterrichtsstunden angepasste Fahrzeiten. Durch die Nähe zu Rendsburg (7 km) sind auch weiterführende Schulen und Gymnasien, zahlreiche Kulturangebote, Restaurants und der Bahnhof bequem und schnell - auch per Fahrrad durch den Fußgängertunnel - erreichbar. Der Stadtbus verkehrt stündlich. Die Landeshauptstadt Kiel liegt nur ca. 25 Autominuten, Flensburg und Hamburg ca. 50 - 55 Minuten entfernt. Und auch die Ostsee, die Nordsee oder die dänische Grenze erreichen Sie nach nur 30 - 60 Minuten Fahrt. Der traumhafte 18-Loch-Golfplatz Lohersand liegt in knapp 15 km Entfernung.

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2032.
Endenergiebedarf beträgt 155.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com