

Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

# Naturnah und doch zügig von A nach B - ideal für eine größere Familie!

Objektnummer: 24053128.1



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.189 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

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

Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053128.1
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

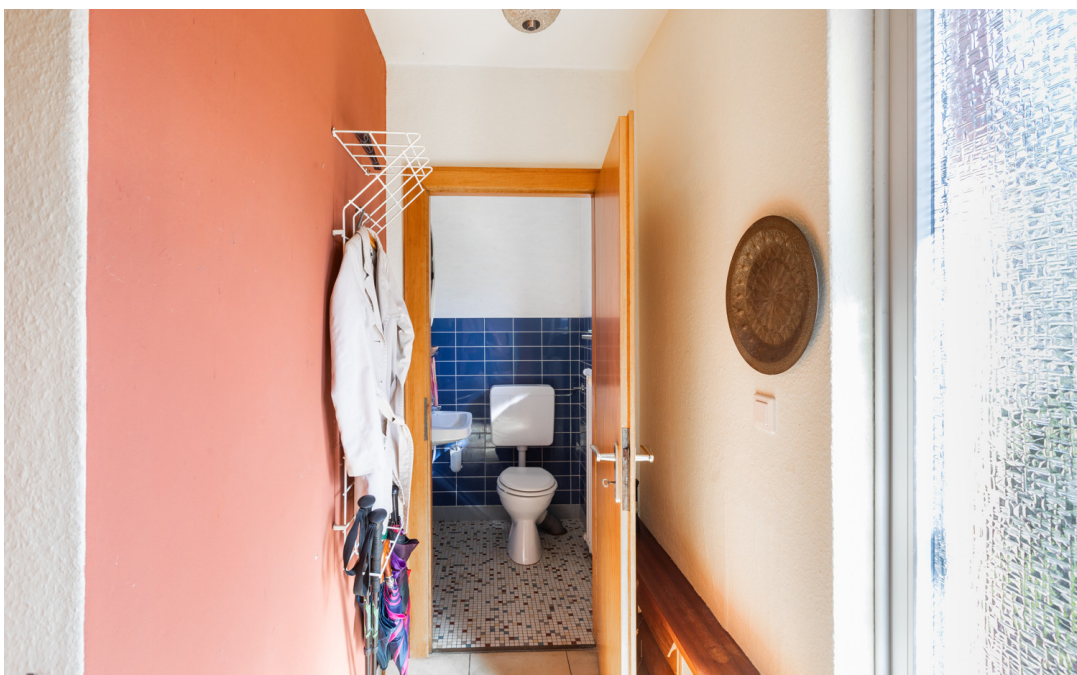
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	194.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHLLT, 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)

Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Ein erster Eindruck

Familienleben auf großem Fuß – viel Platz, viele Möglichkeiten! Dieses Einfamilienhaus umfasst eine Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und ein großzügiges Grundstück von ca. 1.179 m<sup>2</sup> - der perfekte Rahmen für ein komfortables Familienleben. Der Eingangsbereich beeindruckt durch die weiträumige Diele, die Sie zu den verschiedenen Räumen im Erdgeschoss des Hauses führt, dem Wohnzimmer, dem Gäste-WC, dem Arbeitszimmer und der Küche. Hier finden Sie auch die Zugänge zum Dach- und Kellergeschoss. Das Wohnzimmer teilt sich in je einen Wohn- bzw. Essbereich, daneben die Kaminecke. In diesem Bereich sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Vom Wohn- bzw. Kaminbereich aus sehen Sie unmittelbar auf die schöne Terrasse, vom Essbereich können Sie in Ihren Garten blicken. Der Küche ist ein Abstellraum angeschlossen, während Sie auf der gegenüberliegenden Seite ins Wohnzimmer gelangen. Das Obergeschoss des Hauses beherbergt ein weiteres Gäste-WC und 3 Schlafzimmer. Davon ist eines mit einer dahinterliegenden Abseite gebaut, die Sie als zusätzliches Zimmer oder Büro nutzen können. Von einem der Schlafzimmer aus geht es auf den Balkon. Nach Süden ausgerichtet verspricht er viel Sonne tagsüber. Der Flur ist hier ebenso großzügig wie im Erdgeschoss und ermöglicht Ihnen den Zugang zum Spitzboden. Hier sind zwei Räume vorhanden, einer davon ausgebaut und mit Wasseranschluss und Waschbecken versehen. Im Keller des Hauses stehen Ihnen einerseits zwei kleinere Abstellräume für Ihre Vorräte zur Verfügung, andererseits ist in den Heizungskeller eine 4-Personen-Sauna samt Dusche integriert worden. Der größere anliegende und geflieste Kellerraum eröffnet Ihnen Nutzungsmöglichkeiten entweder als Hobbyraum, für eine Bar oder für ein Arbeitszimmer. Über den angrenzenden Treppenaufgang können Sie auf direktem Wege in den Garten gehen. Auf dem Grundstück sind für Sie zwei Garagen vorhanden, die eine unmittelbar am Ende der Zufahrt, die andere seitlich am Hauseingang. Die Immobilie stellt sich als idealer Tummelplatz für eine größere Familie dar. Das ruhige und geschützte Wohnen in einem ansprechenden Umfeld, dazu die Nähe von Eider und Natur, schaffen einen komfortablen Rückzugsort. Sind Sie interessiert? Dann vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss

- Diele, Steinfußboden
- Helle Einbauküche, Fliesen
- Wohnzimmer mit Wohn-, Ess- und Kaminbereich, großzügige Fensterfront, Holzfußboden, gemauerter Kamin, Terrassenzugang
- Fußbodenheizung im Kaminbereich (separater Schaltkreis)
- Terrasse mit Markise und Außenwasseranschluss , blick- und windgeschützt
- Garten hinter dem Haus mit unverbautem Grundstück

### Dachgeschoss

- Flur mit Holzfußboden
- Modernes Duschbad, helle Fliesen
- Gäste-WC
- 3 Schlafzimmer, davon 2 mit Holzfußboden und Einbauschränken, 1 mit Teppichboden, 1 Abseite mit Teppichboden, Balkon

### Spitzboden

- 2 Räume, davon einer mit Wasseranschluss und Waschbecken

### Garagen

- davon 1 vor dem Haus, 1 seitlich am Hauseingang

Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Alles zum Standort

Rendsburg liegt mitten in Schleswig-Holstein am Nord-Ostsee-Kanal und markiert die Verbindung der beiden Landesteile Schleswig und Holstein. Zu den Nachbargemeinden gehören Alt Duvenstedt, Rickert, Büdelsdorf, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Westerrönfeld, Nübbel und Fockbek. Infolge der wachsenden Einwohnerzahl auf derzeit ca. 31.000 hat sich eine sehr gute Nahversorgungsstruktur herausgebildet. Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Einzelhandelszentren, Senioreneinrichtungen, Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld. Viele Institutionen, Vereine und Verbände stehen für die soziale, kulturelle und politische Betätigung zur Verfügung. So hat neben dem Stadttheater und den Ensembles des Schleswig-Holsteinischen Landestheaters und Sinfonieorchesters auch das Schwimmbad Rendsburg mit Hallenschwimmbad und Freibad seinen Sitz in Rendsburg, ebenso der Golfclub Lohersand. Sie sind allesamt nicht nur Anbieter, sondern auch attraktive Arbeitgeber in der Region. Von der Altersstruktur her zieht es mehr jüngere Leute nach Rendsburg. Das Angebot und die Vielfalt an Schulen und Kindertagesstätten ist daher entsprechend ausgebaut worden. Über die entsprechenden Autobahnen ist die Anbindung Richtung Hamburg, Dänemark, Nord- und Ostsee auf kurzem Wege möglich. Kiel erreicht man über die A 210 in ca. 30 Minuten mit dem Auto, mit dem Bus dauert es ca. 60 Minuten. Bis Eckernförde sind es ca. 50 min mit dem Auto über die B 76 und die B 203. Die zentrale Lage ermöglicht kurze, zügige Wege sowohl zur Arbeit als auch für Freizeit und Erholung. Viele attraktive Angebote aus allen Bereichen von Kultur, Politik und Sport lassen Vieles möglich werden!

Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 194.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



Objektnummer: 24053128.1 - 24768 Rendsburg/Hoheluft – Rendsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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