

Rade – Rade

Moderner und großzügiger Bungalow in idyllischer Lage!

CODE DU BIEN: 24053040.1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 976 m²

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053040.1
Surface habitable	ca. 171 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	480.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	49.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/eckernfoerde

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

www.von-poll.com

IHNEN GEFÄHRT, 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

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

La propriété



CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das fast alles bietet, was das Herz begehrt – ein moderner Traumbungalow mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 171 m² auf einer Ebene. Ursprünglich im Jahr 1976 als HOSBY-Fertighaus errichtet (mit 108 m² Wohnfläche), wurde dieses Anwesen kontinuierlich erweitert und modernisiert, zuletzt im Jahr 2022 um einen zusätzlichen Anbau mit 43,56 m² Wohnfläche für ein weiteres Schlafzimmer und ein brandneues Badezimmer. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem geräumigen Flur empfangen, der Sie in das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer (mit unglaublichen 49 m²) führt, das einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die moderne, extrem hochwertige Einbauküche von Nolte ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und lädt zum Kochen und geselligen Beisammensein ein. Ausgestattet mit innovativen Features wie dem Bora-Dunstabzug, dem Hide-and-Slide-Backofenauszug und verschiedenen Apothekerschränken, bietet sie nicht nur eine ästhetisch ansprechende Umgebung, sondern auch höchsten Komfort und Funktionalität für Ihre kulinarischen Abenteuer. Zur linken Seite vom Flur befindet sich das neu gestaltete Gäste-WC mit Dusche sowie der Flur vom Schlafrakt mit 4 Zimmern. Weiterhin erwartet Sie ein modernes, sehr geräumiges Dusch- und Wannenbad mit Platz für eine kleine Sauna oder eine Infrarotkabine. Das Highlight ist das neue Hauptbad mit einer großzügigen, bodengleichen und begehbaren Dusche, die eine Länge von 1,40 m aufweist und Ihnen ein luxuriöses Duscherlebnis bietet. Zusätzlich verfügt das Bad über eine Eckbadewanne, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Badezimmer und das Schlafzimmer, das dank des Dachausbaus ein beeindruckendes Raumgefühl vermittelt, wurden im Jahr 2022 angebaut und fertiggestellt. Sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist und zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Das Anwesen erstreckt sich über ein ca. 976 m² großes Grundstück und bietet neben der Sonnenterrasse auch eine weitere Terrasse sowie ein offenes Gartenhaus, das sich perfekt für gesellige Grillabende eignet. Die liebevoll gestaltete Gartenlandschaft eröffnet einen herrlichen Blick über Felder und Wiesen in Richtung des Nord-Ostsee-Kanals und verspricht Ruhe und Entspannung. Die Hauptgarage wurde umfassend modernisiert, wobei die Elektrik komplett erneuert wurde und ein elektrisches Hörmann Sektional Garagentor eingebaut wurde. Zusätzlich verfügt die Hauptgarage im hinteren Teil über eine Werkstatt mit seitlichem Zugang, die perfekte Voraussetzungen für handwerkliche Projekte bietet. Ebenso ist auch die zweite Garage an der Straße mit einem elektrischen Tor ausgestattet. Das Grundstück zur Straße ist mit einem Friesenwall eingefasst, der dem Anwesen eine ansprechende und gepflegte Atmosphäre verleiht.

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

Détails des commodités

- HOSBY-Fertighaus 1976 (108 m² Wohnfläche)
- 1. Anbau 1984 (19,40m² Wohnfläche)
- 2. Anbau 2022 (43,56 m² Wohnfläche)
- Luft-Wärme-Pumpe Kombi-Heizung Gas - Strom, Remeha Brennwert-Wärmepumpenzentrum Calenta HP 390-6 (2020)
- Dacheindeckung mit hochwertigem Flachdachziegel Jacobi J11V Collection Avantgarde Spacegrau (2020)
- Neue Elektrik (bis auf wenige Zuleitungen) und Sicherungskasten (2020)
- Überwiegend Außenrollläden (überwiegend elektrisch)
- Wasser- und Abwasserleitungen komplett erneuert (2020)
- Sämtliche Wände und Decken mit verputzt, mit Vlies tapeziert und Weiss gestrichen (2020)
- Hochwertige Bodenbeläge (Fliesen und Teppich) aus 2020
- Austausch aller Fenster im Wohnzimmer (3-fach-Verglasung / Holzalu) sowie neue Haustür (2020)
- Moderne Einbauküche von Nolte (2020)
- Hochwertige Marken-Küchengeräte von Neff (2020)
- Duschbad modernisiert (2020)
- Hauptbad im Anbau aus 2022
- Wasserwerk für die Wasserversorgung (5-Parteien-Gemeinschaft)
- Zwei Terrassen
- Gartenhaus
- Zwei Garagen (elektrische Tore)
- Werkstatt
- Kriechkeller unter dem ehemaligen Haupthaus (1 Meter Höhe)

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

Tout sur l'emplacement

Das charmante Haus liegt in Rade bei Rendsburg, einem beschaulichen Dorf mit etwa 200 Einwohnern, idyllisch am Ufer des Nord-Ostsee-Kanals gelegen. Nur ca. 2 km entfernt liegt Schacht-Audorf, ein lebhaftes Dorf im Herzen von Schleswig-Holstein. Mit seinen rund 4.500 Einwohnern bietet Schacht-Audorf eine ausgezeichnete Infrastruktur, darunter Kinderspielplätze – einer davon in fußläufiger Entfernung – sowie einen malerischen Dörpsee mit Bademöglichkeiten. Für Familien ist Schacht-Audorf besonders attraktiv, da es drei Kindergärten, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule bietet, sowie eine Bücherei und einen aktiven Sportverein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken und Apotheken sind ebenfalls vorhanden. Die Autobahn nach Hamburg, Kiel oder Flensburg erreichen Sie in nur 5 Autominuten. Kiel ist etwa 30 km entfernt, Rendsburg erreichen Sie in ca. 15 Minuten und Hamburg in etwa einer Autostunde. Die Lage direkt am Nord-Ostsee-Kanal bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Radtouren und Wanderungen ein. Nur 1 km entfernt befindet sich das beliebte Ausflugslokal "Brauere Aalkarte" am Kanal, wo Sie die maritime Atmosphäre genießen können. Ein Wanderweg entlang des Kanals lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während Sie die Schiffe vorbeiziehen sehen.

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 49.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

CODE DU BIEN: 24053040.1 - 24790 Rade – Rade

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com