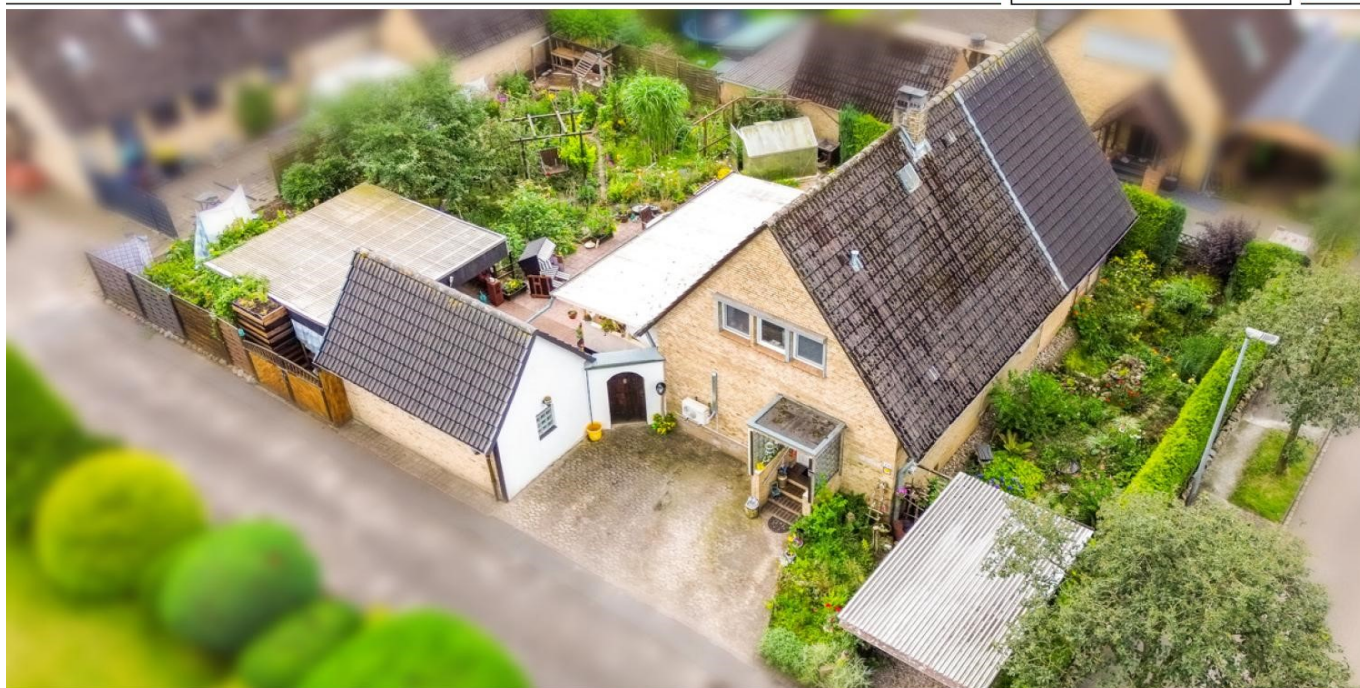


Rendsburg

# Gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit idylischem Garten

**CODICE OGGETTO: 24053125**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109,87 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24053125 - 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: 24053125 - 24768 Rendsburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053125	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 109,87 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1963		
Garage/Posto auto	2 x Carport		

CODICE OGGETTO: 24053125 - 24768 Rendsburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	361.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.07.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

CODICE OGGETTO: 24053125 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053125 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053125 - 24768 Rendsburg

## La proprietà





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 24053125 - 24768 Rendsburg

## La proprietà

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



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



VON POLL  
FINANCE®



### IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

#### SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten beschleunigen Ihnen Ihren  
Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und  
Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-  
zertifikat 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)



CODICE OGGETTO: 24053125 - 24768 Rendsburg

## La proprietà

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

**CODICE OGGETTO: 24053125 - 24768 Rendsburg**

## Una prima impressione

Sie schätzen gewachsene Wohngebiete mit ihren herrlichen Gärten und ihrem großzügigem Raumangebot und suchen eine bezugsfertige Immobilie? Dann ist dieses Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie! Es wurde 1963 erbaut, 2002 erweitert und nahezu vollständig entkernt, laufend modernisiert und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich neben einer modernen Küche aus dem Jahr 2017 und einem zeitlosen Gäste-WC mit Dusche ein großes Durchgangszimmer, das derzeit als Bibliothek genutzt wird. Herzstück dieser Etage ist jedoch das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit Kaminofen und traumhaftem Blick in den liebevoll angelegten Garten. Obststräucher, Apfel- und sogar Nussbäume, Hopfen, zahlreiche Erdbeersorten, Weintrauben, Kräuter und vieles mehr bilden ein Paradies für den passionierten Hobbygärtner. Und auch die Tierwelt ist dank eines kleinen Minitheiches vielfältig. Genießen lässt sich das Naturschauspiel auf dem eigenen Grundstück von der überdachten Terrasse mit Innenbeschattung, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Für einen Sundowner bietet sich die romantische Hollywoodschaukel an, auf die die letzten Sonnenstrahlen des Abends fallen. Entspannte Stunden mit Familie und Freunden sind hier garantiert. Über zwei massive Holztreppe n gelangt man sowohl von der Bibliothek als auch von der Diele ins Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, ein kombiniertes Gäste- und Arbeitszimmer sowie ein Wannenbad. Der Teilkeller beherbergt den Hauswirtschaftsraum und die Heizung und bietet ausreichend Platz für Vorräte oder Werkzeuge. Weitere Lagermöglichkeiten gibt es auf dem Spitzboden. Wohnen, Leben und Entspannen in Ihrer ganz privaten Oase - hier können Sie sofort einziehen.

**CODICE OGGETTO: 24053125 - 24768 Rendsburg**

## Dettagli dei servizi

- Lichtdurchflutete Räume
- Glasfaseranschluss
- Klimaanlage im Wohnzimmer (2023)
- Kaminofen (2023)
- Moderne Küche (2017)
- Gas-Brennwertheizung von Buderus (2014)
- Isolierverglaste Fenster (2015, 2004, 1988)
- Außenrollläden, überwiegend elektrisch
- Erneuerung der Elektroinstallation (seit 2017)
- Erneuerung der Innentüren, Zargen und Heizkörper im Jahr 2002
- Anbau von 2002
- Zeitlose Bäder
- Teilkeller
- Zwei Carports von 1986 und 2021
- Großer Geräteschuppen auf zwei Ebenen mit praktischen Werkbänken
- Überdachte, geflieste Terrasse mit Innenbeschattung
- Hauswasserwerk/ Gartenbrunnen
- Stilvolle Gartengestaltung mit strategisch platzierten Regentonnen und Treibhaus
- Zentrale, familienfreundliche Lage

**CODICE OGGETTO: 24053125 - 24768 Rendsburg**

## Tutto sulla posizione

Rendsburg mit seinen rund 28.000 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: 24053125 - 24768 Rendsburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 361.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24053125 - 24768 Rendsburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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