

Schülp bei Rendsburg – Schülp

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

**CODICE OGGETTO: 23053199.1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 488.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180,44 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.794 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schulp bei Rendsburg – Schulp**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23053199.1	Prezzo d'acquisto	488.000 EUR
Superficie netta	ca. 180,44 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 121 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage		

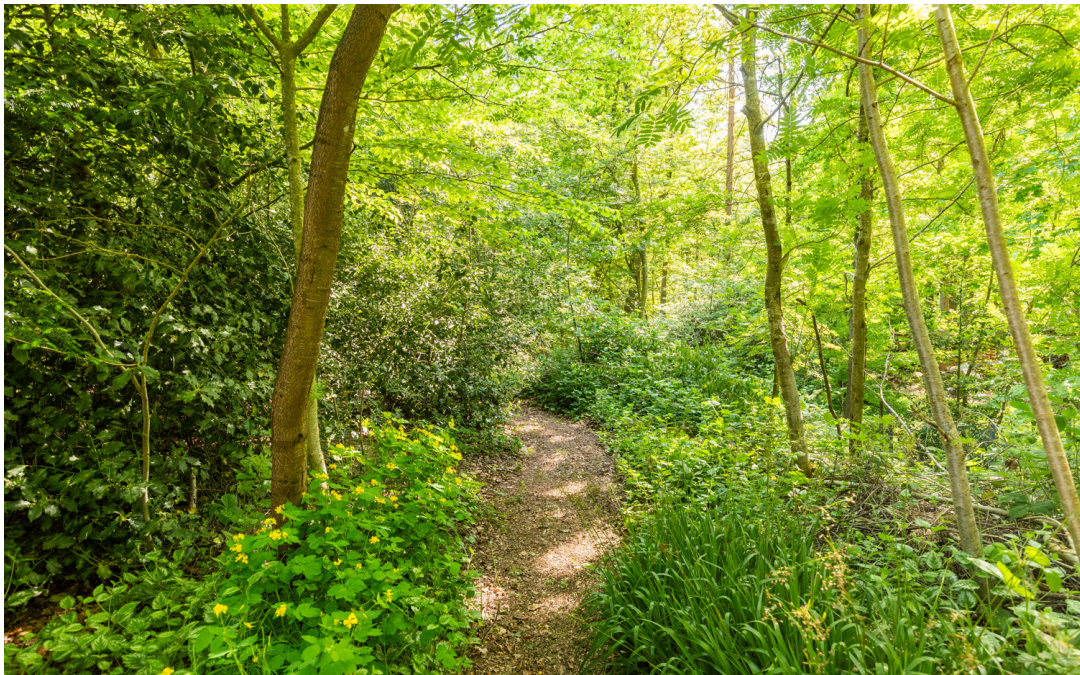
CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.10.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:rendsburg@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp

## La proprietà

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

www.von-poll.com

VON POLL  
FINANCE®

**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

**CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülpe bei Rendsburg – Schülpe**

## Dettagli dei servizi

- 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 (Als Nachweis hierfür dient der Verbrauchsausweis. Ein Bedarfsausweis liegt ebenfalls vor.)
- 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
- Eingezauntes, großes Grundstück

**CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülp bei Rendsburg – Schülp**

## Tutto sulla posizione

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 Altenp?egepension 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 Fahrtzeiten. 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.

**CODICE OGGETTO: 23053199.1 - 24813 Schülpe bei Rendsburg – Schülpe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23053199.1 - 24813 Schulp bei Rendsburg – Schulp

## 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)