

Rendsburg

Energieeffizienz trifft auf moderne Faszination: Bezugsfertige Stadtvilla am Nord-Ostsee-Kanal

????????? ??????????: 25053122



???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 151,97 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 814 m²

??????? ???????: 25053122 - 24768 Rendsburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25053122 - 24768 Rendsburg

?? ??? ??????

??????? ?????????	25053122	????? ??????	699.000 EUR
??????????	ca. 151,97 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	???????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
????????	5		beurkundeten
			Kaufpreises
?????????? ???	4	????????	???????
??????????		????????????	
?????????	2	???????????????????	ca. 47 m ²
????? ????????????	2015	??????	
????? ????????????	2 x ??????	???????	???????, WC
			???????????, ??????,
			??????????

??????? ???????: 25053122 - 24768 Rendsburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ????????????	49.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.09.2025	???????????? ???????????????? ????????????	A
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2014

??????? ?????????: 25053122 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 25053122 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 25053122 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 25053122 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ?????????: 25053122 - 24768 Rendsburg

?? ????????



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.: 04331 - 83 89 99 0

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

??????? ???????? : 25053122 - 24768 Rendsburg

?? ????????

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
18 TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 80% 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Tests Note gut
im Test: 88 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
★★★★★
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
1st.net/angebotstest-produkte-services

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
1st.net/angebotstest-produkte-services

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄMIER
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
1st.net/angebotstest-produkte-services

www.von-poll.com

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

www.vp-finance.de

??????? ???????: 25053122 - 24768 Rendsburg

?? ????????

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



??????? ???????: 25053122 - 24768 Rendsburg

??? ?????? ??????????

Sie suchen ein freistehendes Haus mit exklusiver Ausstattung am Nord-Ostsee-Kanal? Eine Immobilie, die bezugsfertig ist und den neuesten energetischen Standards entspricht? Dann sollten Sie jetzt unbedingt weiterlesen. Zum Verkauf steht eine im Jahr 2015 fertiggestellte Stadtvilla nach KfW-Standard. Sie besticht durch klare Linien, ein modernes Interieur und einen Grundriss, der dem Bedürfnis nach Großzügigkeit und hoher Wohnqualität gerecht wird. Bereits im Eingangsbereich werden Sie von einem stilvollen Ambiente empfangen. Moderne weiße Türen, edle Granitfliesen und ein helles Farbkonzept strahlen Eleganz und Gemütlichkeit aus. Das Herzstück ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche, der sich über mehr als 40 m² erstreckt. Die Küche selbst erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität: robuste Arbeitsplatte, Induktion mit Außenabzug in einer großen Kochinsel. Während Sie den Abwasch erledigen, können Sie die spielenden Kinder beobachten oder beim Salatschnippeln mit Ihren Gästen plaudern. Erwähnenswert ist auch die an die Küche angrenzende Speisekammer, die ausreichend Stellfläche für Vorräte bietet. Ein Gästezimmer mit Ankleide, ein modernes Gästebad mit bodengleicher Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur großen Doppelgarage runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Eine edle Granit-Bolzentreppe führt ins Obergeschoss des Hauses. Ursprünglich war hier die Idee, eine separate Wohneinheit einzurichten. Die Küchenanschlüsse wurden bereits gelegt, sodass sich diese Pläne schnell umsetzen ließen. In dieser Etage befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, eines davon mit Ankleide oder besagter Küchennische, sowie ein exklusives Vollbad mit bodengleicher Dusche, Eckbadewanne und Doppelwaschtisch. Hervorzuheben ist zudem der über die komplette Westseite des Hauses verlaufende Balkon. Von hier aus können Sie das bunte Treiben auf dem Nord-Ostsee-Kanal, der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraße der Welt, beobachten und dabei einen Sundowner genießen.

Der Garten ist bewusst ist komplett eingezäunt und bewusst minimalistisch angelegt. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und z. B. ein Klettergerüst für die Kinder aufstellen, Ihr eigenes Gemüse anbauen, Obstbäume pflanzen oder ein Gartenhaus für den Hobbyheimwerker errichten. Nach getaner Arbeit lädt die große Terrasse zu sonnigen Stunden mit Schiffsverkehr ein. Eine große Doppelgarage mit integriertem Heizungsraum ist trockenen Fußes vom Haus aus zu erreichen. So können Sie Ihre Einkäufe bei jedem Wetter bequem im Haus verstauen.

Überzeugen Sie sich selbst von den niedrigen Energiekosten, der Lage, der Größe und der hochwertigen Ausstattung – Ihr bezugsfertiges Zuhause in Rendsburg wartet auf Sie.

??????? ???????: 25053122 - 24768 Rendsburg

??????????????? ??? ????????

- Unmittelbare Lage am Nord-Ostsee-Kanal
- Gepflasterte Hotelauffahrt
- Lichtdurchflutete Räume, teilweise mit Kanalblick
- Großzügige Grundrissgestaltung
- Modernes Gästebad mit großer, bodengleicher Dusche
- Exklusives Vollbad mit Eckbadewanne, Doppelwaschtisch und bodengleicher Dusche
- Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche
- Exklusive Granit- und Vinylböden
- Fußbodenheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
- Gasbrennwertheizung
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Große Doppelgarage mit elektrischen Toren, Heizungsraum und direktem Zugang ins Haus
- Balkon mit Weitblick auf den Nord-Ostsee-Kanal
- Zwei sonnige Terrassen
- Lärchenholzverkleidung im Außenbereich
- Pflegeleichter Garten
- Ruhige und dennoch zentrale Lage unweit der Kanalfähre Nobiskrug

??????? ?????????: 25053122 - 24768 Rendsburg

??? ??? ??? ???????????

Rendsburg mit seinen ca. 32.000 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.

??????? ?????????: 25053122 - 24768 Rendsburg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2025.

Endenergiebedarf beträgt 49.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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 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.

??????? ?????????: 25053122 - 24768 Rendsburg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com