

Rendsburg

# Modernes Familienambiente trifft maritimes Flair des Nord-Ostsee-Kanals

???????? ??: 24053177



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

???? ??: 399.000 EUR • ??: ca. 128,34 m<sup>2</sup> • ??: 4.5 • ??: 778 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24053177 - 24768 Rendsburg

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

??????? ?????????: 24053177 - 24768 Rendsburg

?? ??? ??????

|                                 |                                                                                   |                             |                                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????              | 24053177                                                                          | ????? ???????               | 399.000 EUR                                                                           |
| ???????????                     | ca. 128,34 m <sup>2</sup>                                                         | ??????                      | ?????????????                                                                         |
| ?????? ???????                  | ?????????????? ??????                                                             |                             | ?????????????????                                                                     |
| ?????????                       | 4.5                                                                               | ?????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>?????????? | 3                                                                                 |                             |                                                                                       |
| ??????????                      | 2                                                                                 |                             |                                                                                       |
| ????? ?????????????             | 2009                                                                              | ?????????<br>?????????????? | ?????????                                                                             |
| ?????? ?????????????            | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 1 x<br>????????????? ??????<br>????????????? | ?????????                   | ?????????, WC<br>?????????????, ??????                                                |

??????? ???????: 24053177 - 24768 Rendsburg

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

|                                                     |                      |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 54.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 19.11.2034           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | B             |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2009          |

??????? ???????: 24053177 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????? : 24053177 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????? : 24053177 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 24053177 - 24768 Rendsburg

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ???????: 24053177 - 24768 Rendsburg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

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

??????? ???????: 24053177 - 24768 Rendsburg

?? ????????

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**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](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????: 24053177 - 24768 Rendsburg

## ??? ?????? ?????????

Nur einen Steinwurf vom Nord-Ostsee-Kanal entfernt wurde 2009 dieses schmucke Friesenhaus erbaut. Es besticht durch sein offenes und großzügiges Wohnkonzept, eine moderne Ausstattung und viel Licht durch zahlreiche Fenster. Die Räume sind gut geschnitten und familienfreundlich angeordnet und laden zum Wohnen und Wohlfühlen ein.

Die Diele ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für Garderobe, Schuhschrank oder Kinderwagen. Von hier aus gelangt man direkt in den lichtdurchfluteten Wohnbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet. Er gliedert sich links in eine moderne Küche, in der Mitte in einen stilvollen Essbereich und rechts in einen gemütlichen Wohnbereich. Ein Wintergarten wurde 2012 angebaut. Er verfügt über eine Fußbodenerwärmung und wird derzeit als Spielzimmer für die Kinder genutzt. Perspektivisch könnte man hier aber auch in zwei gemütlichen Sesseln Platz nehmen und den Kindern beim Spielen draußen zuschauen. Dazu sollte nur das in die Jahre gekommene Dach abgedichtet werden. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss schließlich durch ein modernes Gäste-WC mit bodengleicher Dusche und einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Carport. Dieser dient derzeit vor allem als Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte; ein Auto kann bequem davor geparkt werden, so dass die Windschutzscheibe im Winter frostfrei bleibt.

Eine elegante Holzterasse führt ins Dachgeschoss des Hauses. Hier werden derzeit drei Räume als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt, ein Raum von ca. 7 m<sup>2</sup> fungiert als Ankleide. Es wäre auch denkbar, hier ein Arbeitszimmer einzurichten. Des Weiteren befindet sich im Dachgeschoss ein modernes Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Auf dem Spitzboden steht ausreichende Abstellfläche zur Verfügung. Er ist bequem über eine Treppe vom Flur aus zu erreichen.

Der Garten besticht durch eine üppige Grünfläche und eine große Terrasse. Letztere strahlt nicht nur bei Sonnenschein ein Höchstmaß an Gemütlichkeit aus und bietet Platz zum Träumen und Entspannen mit Blick ins Grüne.

Kanalnähe, Familienfreundlichkeit und ein junges Baujahr - investieren Sie jetzt in Ihre Lebensqualität!

??????? ???????: 24053177 - 24768 Rendsburg

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

- Fußläufige Entfernung zum Nord-Ostsee-Kanal
- Lichtdurchflutete Räume und großzügiger Grundriss
- Zwei moderne Bäder
- Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche
- Wintergarten mit Fußbodenerwärmung aus dem Jahr 2012 (Dach sanierungsbedürftig)
- Gasbrennwertheizung
- Stilvolle Kunststoff-Sprossenfenster
- Außenrollläden im Dachgeschoss
- Großer Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Bequem zugänglicher Spitzboden
- Geschützte Terrasse aus dem Jahr 2017
- Kleiner Carport mit angrenzendem Geräteschuppen
- Familienfreundliche Lage

??????? ?????????: 24053177 - 24768 Rendsburg

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

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.

?????? ?????: 24053177 - 24768 Rendsburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 54.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 24053177 - 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](http://www.von-poll.com)