Rendsburg

Eine Immobilie, viele Möglichkeiten – Wohnen, Leben und Verwirklichen in Rendsburg-Hoheluft

Objektnummer: 26053191



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198.4 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 655 m²

Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26053191
Wohnfläche	ca. 198.4 m²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie



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*



Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Ein erster Eindruck

Weiße Klinkerfassade, stilvoll lasierte Dachpfannen und ein liebevoll eingewachsener Vorgarten: Schon von außen vermittelt dieses Haus einen einladenden Eindruck. Ein alter Baum, gepflegte Beete und der rotbraun gepflasterte Weg zum Eingang prägen das Bild. Auf 655 m² Grundstück findet sich reichlich Platz für Gartenleben, Rückzug und entspannte Stunden im Freien.

Im Inneren empfängt Sie ein Eingangsbereich, von dem aus sowohl das Erdgeschoss als auch das Dachgeschoss separat zugänglich sind. Damit bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte – vom großzügigen Familienwohnen über die Nutzung als Zweifamilienhaus bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der Gemütlichkeit und Offenheit harmonisch miteinander verbindet. Der zuletzt nicht betriebene Kamin bietet die Möglichkeit, künftig wieder für eine besonders behagliche und gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich zu sorgen. Die angrenzende, offen gestaltete Essdiele bietet reichlich Platz für einen großen Esstisch und wird schnell zum Mittelpunkt des gemeinsamen Familienlebens. Direkt angeschlossen ist die moderne Küche, die mit großzügigen Arbeitsflächen überzeugt.

Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch zwei Schlafzimmer sowie zwei zeitlos gestaltete Bäder, eines davon als Ensuite-Bad. Rund 2,70 m hohe Decken und großzügige Fensterflächen verleihen den Räumen ein angenehmes Wohngefühl und lassen viel Tageslicht herein. Ein schöner Übergang nach draußen entsteht durch den direkten Zugang zur Terrasse.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als eigenständige Wohnebene mit ganz eigenem Charakter und bietet zugleich Raum für eine zeitgemäße Neugestaltung. Neben einer Küche mit Essplatz, einem Duschbad und einem praktischen Abstellraum steht hier ein geräumiges Schlafzimmer zur Verfügung. Mit einer modernen Auffrischung lässt sich diese Ebene ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten und zu einem attraktiven Rückzugsort entwickeln. Ein besonderes Highlight ist das sogenannte Eiderzimmer: Seine großzügige Fensterfront eröffnet einen schönen Blick über die Dächer hinweg bis zur Eider. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die dazu einlädt, diesen besonderen Ausblick auch unter freiem Himmel zu genießen.

Der Teilkeller überzeugt mit einer angenehmen Deckenhöhe und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Wirtschaftsraum und praktischen Abstell- und Stauflächen stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich ganz nach den eigenen Vorstellungen beispielsweise als Hobbyräume, privater Fitnessbereich oder

gemütliches Heimkino gestalten lassen.

Auch der Garten hat seinen ganz eigenen Charme. Der alte Baumbestand, die gewachsenen Grünflächen und die geschützte Terrasse schaffen einen privaten Rückzugsort. Ob beim Frühstück im Freien oder beim gemütlichen Abend mit Familie und Freunden – hier lässt sich die Freizeit wunderbar genießen. Abgerundet wird das Angebot schließlich von einer Garage mit elektrischem Tor.

Ob als großzügiges Familiendomizil oder mit getrennten Wohnbereichen für mehrere Generationen – dieses Haus bietet Raum für viele Lebensentwürfe, mitten in einer Landschaft, die jeden Tag ein Stück Erholung verspricht.

Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Großzügige Deckenhöhe von ca. 2,70 m im Erdgeschoss
- Schaffung einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss im Jahr 1985
- Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2020
- Dacherneuerung inklusive Dämmung (ca. 2015)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2011)
- Erneuerung der Innentüren im Erdgeschoss (2017)
- Moderne Einbauküche im Erdgeschoss (Baujahr 2017)
- Drei zeitlos gestaltete Badezimmer
- Kamin (derzeit nicht nutzbar)
- Geräumiger Teilkeller
- Windgeschützte Terrasse
- Loggia mit Blick auf die Eider
- Garage mit elektrischem Garagentor
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Pflegeleichtes, schön eingewachsenes Grundstück

Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Alles zum Standort

Rendsburg mit seinen aktuell gut 30.000 Einwohnern befindet sich 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.

Die Immobilie befindet sich im Rendsburger Stadtteil Hoheluft, der insbesondere durch seine reizvolle Lage zwischen dem Nord-Ostsee-Kanal und der Eider geprägt ist. Die Nähe zu beiden Gewässern verleiht dem Stadtteil einen besonderen Charakter und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spazier- und Radwege entlang des Wassers sowie die naturnahe Umgebung tragen zur hohen Wohnqualität bei. Gleichzeitig ist die Rendsburger Innenstadt sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Ob Sie in Rendsburg die zahlreichen Schiffe bestaunen oder die vielfältigen kulturellen Angebote (u.a. Theater, Kulturzentrum mit Bücherei und Museen, Kino) nutzen möchten, steht Ihnen frei. Wandern, Rad fahren oder Wassersport - für jeden ist etwas dabei. Die medizinische Versorgung durch Fachärzte und Kliniken ist ebenso gewährleistet. Auch Schulen (u.a. drei Gymnasien, zwei Gemeinschaftsschulen und Waldorfschule) und Kindergärten sind in der Stadt ansässig.

Durch die nahe gelegene A7 und den Rendsburger Bahnhof werden Städte wie Kiel, Flensburg und Hamburg schnell erreicht.
Für Strandfreunde bietet die ca. 35 Autominuten entfernte Ostsee ein interessantes Ausflugsziel und auch an die Nordsee gelangt man in nur einer knappen Stunde Fahrt.

Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26053191 - 24768 Rendsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com