

Rendsburg – Rendsburg

# Charmant, zentral und ein wahrer Blickfang! Dreifamilienhaus in Rendsburg

Objektnummer: 22053105



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

KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 348 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 483 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	22053105	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 348 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	13	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baujahr	1871	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.06.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



**VP 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.

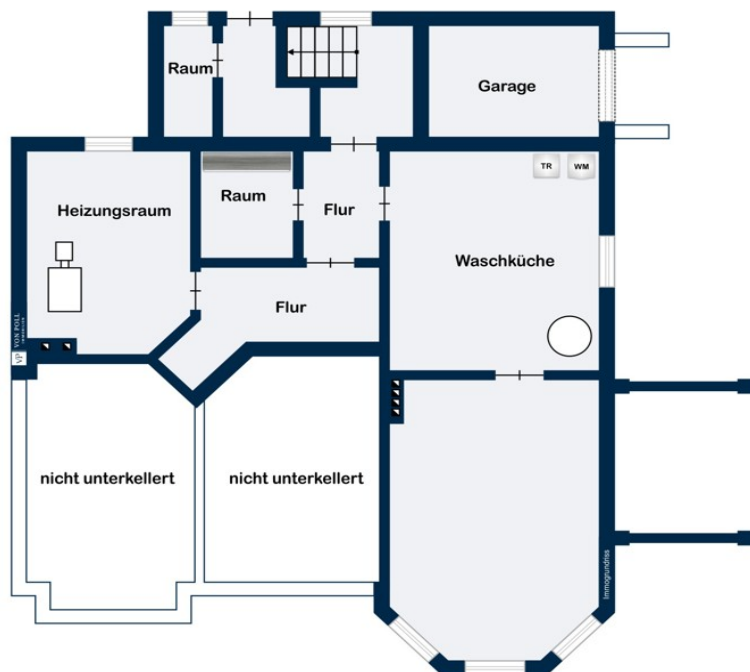
**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

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

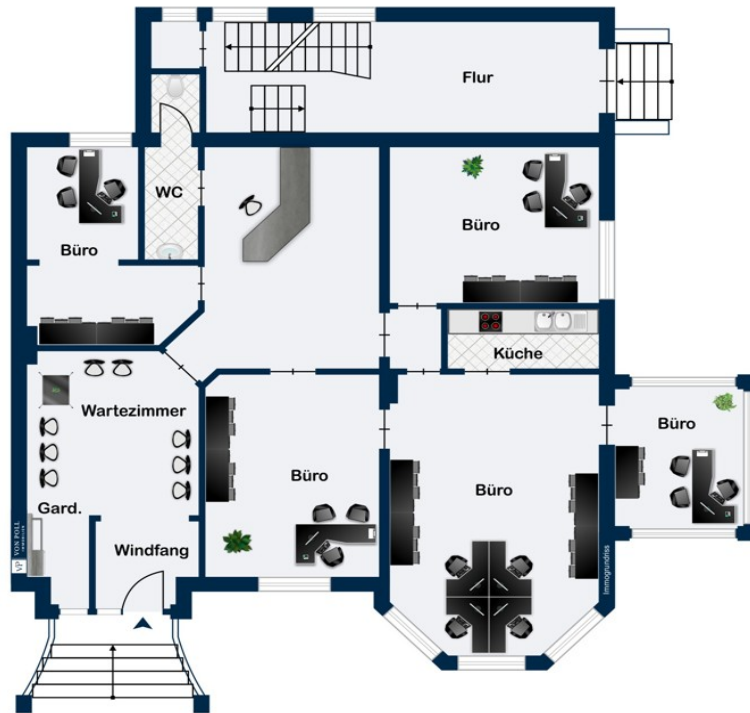
Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Grundrisse



Kellergeschoss

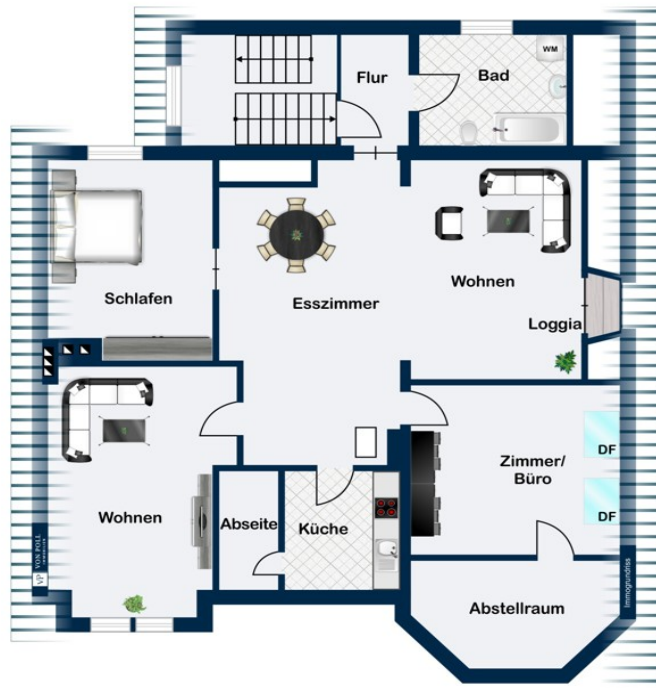




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Ein erster Eindruck

Kleinkapitalanleger aufgepasst! Sehr zentral gelegen, inmitten der beliebten und belebten Innenstadt von Rendsburg liegt dieses charmante Objekt mit drei Einheiten. Die Immobilie wurde um 1871 auf einem 483 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und verspricht komfortables Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auf drei Ebenen verteilen sich eine Gewerbeeinheit und zwei große Wohneinheiten, von denen die Dachgeschosswohnung derzeit vermietet ist. Über die Jahre wurde die Immobilie immer wieder mit Fingerspitzengefühl saniert, in Stand gehalten, an- und umgebaut, sodass die Immobilie noch heute, vor allem durch Ihre Ausstrahlung, besticht. Das Haus ist rundherum individuell gestaltet. Liebevolle Details wie der Stuck an den Decken, der Parkettboden oder die aufwendige Außenfassade, verleihen dem Haus eine besondere Note. Die großzügige 4 Zimmer Dachgeschosswohnung ist unbefristet vermietet und hat eine Größe von ca. 84 m<sup>2</sup>. Die ca. 136 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohneinheit im Obergeschoss bestehend aus 4 Zimmern ist derzeit nicht vermietet. Im Erdgeschoss befinden sich die ehemaligen Räume einer Kanzlei mit einem separatem Eingang. Diese Gewerbefläche erstreckt sich über ca. 127 m<sup>2</sup> und kann wahlweise wieder zu Wohnraum rückgebaut werden, oder weiterhin gewerblich genutzt werden. Der Altbaucharme zieht sich vom geschmackvollen Hausflur bis hin zu den hohen Decken in den einzelnen Räumen der Immobilie. Komplettiert wird das Angebot durch einen großzügigen Keller und einen Garagenstellplatz. Ein kleiner, gepflegter Garten, rundet das Bild ab. Diese Immobilie eignet sich optimal als kleine Kapitalanlage und kann individuell genutzt werden!

Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Ausstattung und Details

- Kleine Kapitalanlage
- Denkmalschutz
- Zentrale Lage in Rendsburg
- Entwicklungspotential
- Solide Ausstattung
- Mietsteigerungen bei Neuvermietung möglich
- Keller
- Garage

Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Alles zum Standort

Die charmante Kleinstadt Rendsburg liegt im Herzen von Schleswig-Holstein direkt an der Eider und am Nord-Ostsee-Kanal. Sie bietet eine große Auswahl an Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Verkehrsanbindungen in alle naheliegenden Städte, egal ob mit dem Auto oder mit der Bahn. Über die Autobahnen A7 und A210 erreichen Sie die Städte Hamburg, Neumünster und Kiel in maximal einer Stunde. Rendsburg ist außerdem mit dem Auto nur 20 Minuten von dem Ostseestrand Eckernförde entfernt.



Objektnummer: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 159.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 22053105 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)