

Rendsburg – Rendsburg

Komfortabel und barrierearm wohnen - Stilvolle Stadtwohnung im Grünen mit Keller und Tiefgarage!

Objektnummer: 24053186



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 328.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24053186
Wohnfläche	ca. 100 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	328.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	88.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.06.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Die Immobilie

VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
© IFR, IFR, 10/2024

F&Z-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/begehrteste-immobilienmakler-services

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten ein Preis-Siegel
im Test: 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe: 9/2024
★★★★★

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Serviceanbieter GmbH
10/2024

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

VP
2024
★★★★★
TOP 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
GmbH

www.von-poll.com

VP 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

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

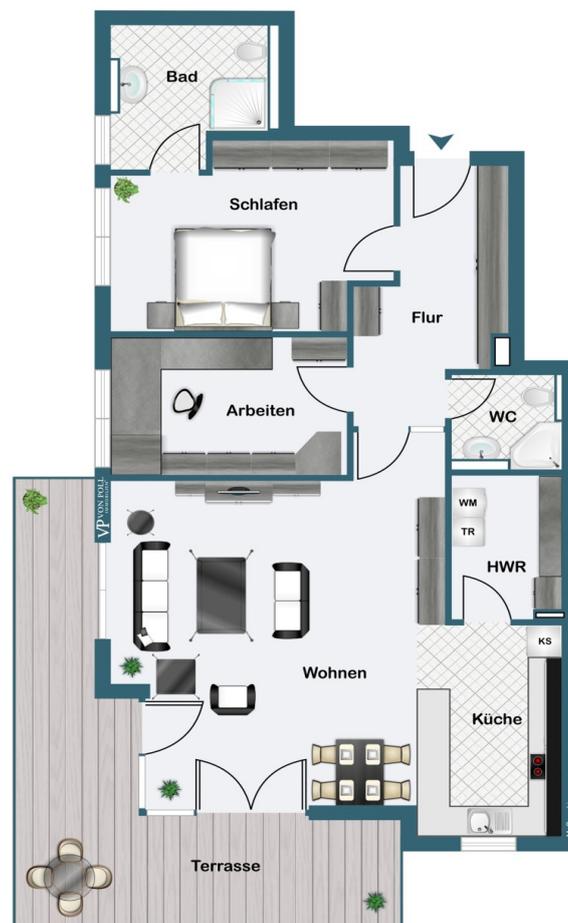
Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Grundrisse



Erdgeschoss

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: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Ein erster Eindruck

Attraktiv und hochwertig stellt sich diese Etagenwohnung dar. Sie gehört zu einer Reihe attraktiver Mehrfamilienhäuser, die sich hier in ruhiger Lage befinden und mit aktueller Sicherheitstechnik ausgerüstet sind. 2021 wurde die Heizungsanlage erneuert. Seither besteht ein Contracting-Vertrag mit den Stadtwerken Rendsburg. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer und zwei Bäder (davon 1 Bad en Suite) – alles modern ausgestattet. Der großzügige Flur im Eingangsbereich der Wohnung bietet genügend Bewegungsspielraum, während Garderobe und Utensilien bequem in den Einbauschränken verstaut werden können. Im angrenzenden Wohn- und Küchenbereich zeigt sich mit der offenen Gestaltung und der modernen Einbauküche, wie stilvoll ausreichend Platz für einen großzügigen und gemütlichen Wohn- und Essbereich angeordnet werden kann. Die großen Fensterfronten, die alle mit Innenplissées versehen sind, sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre und öffnen an mehreren Stellen den Zugang zur Terrasse. Besonders die nach Süd-West ausgerichtete Terrasse macht mit ca. 18 m² Fläche einiges an Mehrwert aus. Sie verläuft über 2 Fensterseiten und gewährt einen weiten Blick ins Grüne. Hier können Sie nicht nur den Tag entspannt ausklingen lassen. Blickgeschützt kann hier nahezu jede Tätigkeit verrichtet werden. Sie ist ideal zugänglich vom Wohnbereich aus und erweitert diesen nahtlos nach außen. Ein Fahrstuhl ermöglicht den bequemen Zugang zu weiteren Flächen und Räumen wie dem Keller, der Tiefgarage oder dem Trocken- bzw. Müllraum, die den Bewohnern zur Verfügung stehen. Zu dieser Wohnung gehört ein sauberer, abschließbarer Kellerraum, in dem Sie guten Gewissens persönliche Gegenstände abstellen können. Sicherheit für Ihr Auto gewährt Ihnen der zugehörige Tiefgaragenstellplatz mit spezieller Breite für größere Fahrzeuge. Das Hausgeld beträgt monatlich 274,53 €, davon entfallen auf die Wohnung 263,77 € und auf den Tiefgaragen-Stellplatz 10,76 €. Verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die umliegende Infrastruktur - hervorragend geeignet für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gehobene Ausstattung und eine gepflegte Umgebung legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Ausstattung und Details

Wohnung

- Flur - deckenhohe Einbauschränke, Fliesen
- 1 Schlafzimmer - Teppichboden
- 1 Arbeits-/Kinderzimmer - Teppichboden
- 1 Wohnzimmer mit offener Küche, Essbereich und Terrassenzugängen (3), 1 schiebbarer Insektenschutz, Fliesen;
- 1 EBK - hochgesetzter Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank, 1 Eck-Rondell, Fliesen, Dunstabzug per Umluft
- 2 Duscbäder, davon 1 Bad en Suite - Fliesen, barrierearme Duschen, Handtuchheizkörper, Einbaustrahler
- 1 Hauswirtschaftsraum - Fliesen, Einbauschränke, Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner, Fußbodenheizung, Sicherungskasten incl. FI-Schalter
- Fußbodenheizung alle Räume außer HWR (geeignet für Teppichboden)
- Fenster alle 3fach verglast mit Schallschutz
- Rauchmelder in Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, Arbeits- oder Kinderzimmer
- alle Fenster mit Innenplissées
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Fahrstuhl außerhalb der Wohnung zu Keller, Tiefgarage, Trockenraum

Terrasse

- Ausrichtung Süd-West, an 2 Fensterseiten, ca. 18 m²

Keller

- Raum Nr. 39, abschließbar
- Fahrrad- und Müllraum als Gemeinschaftsräume, Zugang über Tiefgarage

Tiefgarage

- Stellplatz extrabreit Nr. 24

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Alles zum Standort

Rendsburg liegt mitten in Schleswig-Holsteins am Nord-Ostsee-Kanal. Durch sie erfolgt die Verbindung der beiden Landesteile Schleswig und Holstein, denn die Altstadt liegt historisch gesehen auf einer Flussinsel der Eider, die in ihrer Funktion als Grenzfluss zu Holstein zählt. Als ehemalige südliche Grenzfeste des dänischen Reiches hat sie zudem die Prägung einer ehemaligen Garnisonstadt erfahren. Zu den Nachbargemeinden Rendsburgs gehören Alt Duvenstedt, Rickert, Büdelsdorf, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Westerrönfeld, Nübbel und Fockbek. Gegenüber Rendsburg liegt z. B. Kiel ca. 32 km östlich, Schleswig ca. 32 km nördlich, Eckernförde 25 km nordöstlich, Neumünster ca. 45 km südöstlich. Infolge der wachsenden Einwohnerzahl (aktuell ca. 31 Tausend) hat sich eine sehr gute Nahversorgungsstruktur herausgebildet. Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Einzelhandelszentren, Senioreneinrichtungen, Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld. Viele Institutionen, Vereine, Verbände stehen für die soziale, kulturelle und politische Betätigung zur Verfügung. So hat neben dem Stadttheater und den Ensembles des Schleswig-Holsteinischen Landestheaters und Sinfonieorchesters auch das Schwimmbad Rendsburg mit Hallenschwimmbad und Freibad ihren Sitz in Rendsburg, ebenso der Golfclub Lohersand. Sie sind allesamt nicht nur Anbieter von Bildungsangeboten, sondern aktuell attraktive Arbeitgeber in der Region. Von der Altersstruktur her zieht es aktuell mehr jüngere Leute nach Rendsburg. Das Angebot und die Vielfalt an Schulen und Kindertagesstätten ist daher entsprechend ausgebaut worden. Über die entsprechenden Autobahnen ist die Anbindung in Richtung Hamburg, Dänemark, Nord- und Ostsee auf kurzem Wege möglich. Kiel erreicht man über die A 210 in ca. 30 Minuten mit dem Auto, mit dem Bus dauert es ca. 60 Minuten. Bis Eckernförde sind es ca. 50 min mit dem Auto über die B 76 und die B 203. Die zentrale Lage ermöglicht kurze zügige Wege sowohl zur Arbeit als auch für Freizeit und Erholung. Viele attraktive Angebote aus allen Bereichen der Kultur, der Politik und des Sports lassen hier Vieles möglich werden!.

Objektnummer: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com