

Rendsburg – Rendsburg

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

Property ID: 24053186



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

**PURCHASE PRICE: 328.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## At a glance

Property ID	24053186
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2009
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	328.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.06.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## The property



Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## The property



Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## The property



Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## The property



Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## The property



Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## The property



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](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## The property

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

**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  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024  
faz.net/hogeltester-produkte-services

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
GmbH

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

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 Hypotheken-  
zertifikat 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)

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## The property

VP VON POLL IMMOBILIEN

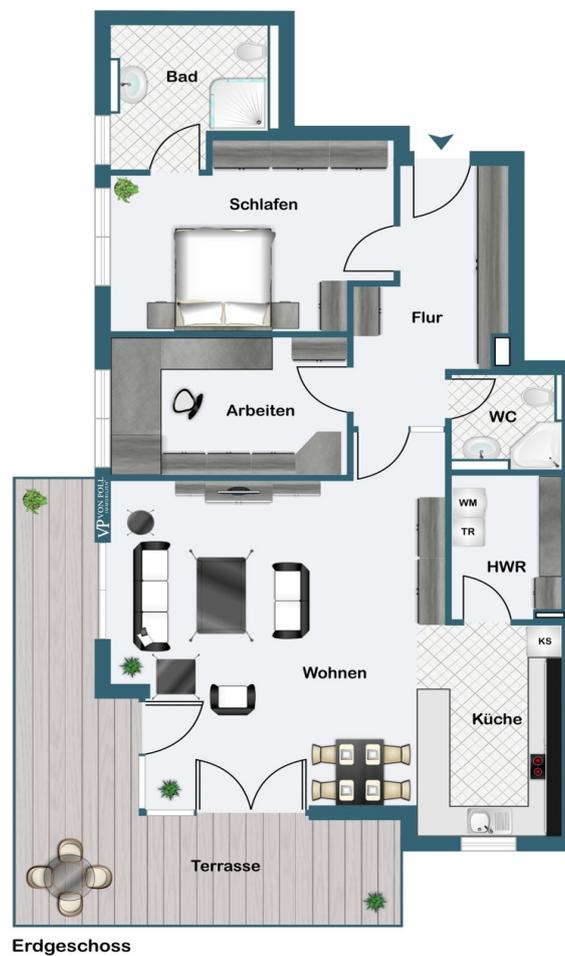
*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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!

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Details of amenities

### 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 m<sup>2</sup>

### Keller

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

### Tiefgarage

- Stellplatz extrabreit Nr. 24

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## All about the location

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 Schwimmschwimmzentrum 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!.

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24053186 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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