

Rendsburg – Rendsburg

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

???????? ??????????: 22053105.1



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

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 348 m<sup>2</sup> • ?????????: 13 • ?????? ????: 483 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	22053105.1	????? ???????	690.000 EUR
????????????	ca. 348 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	13	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ?????????????	1871		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	159.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.06.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ????????



???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ?????????





???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ?????????



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

???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ?????????



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**

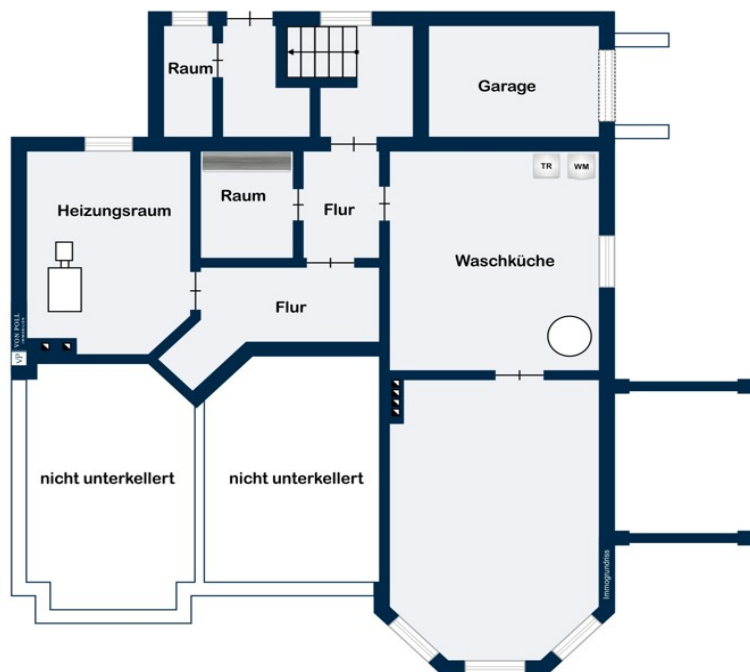
VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



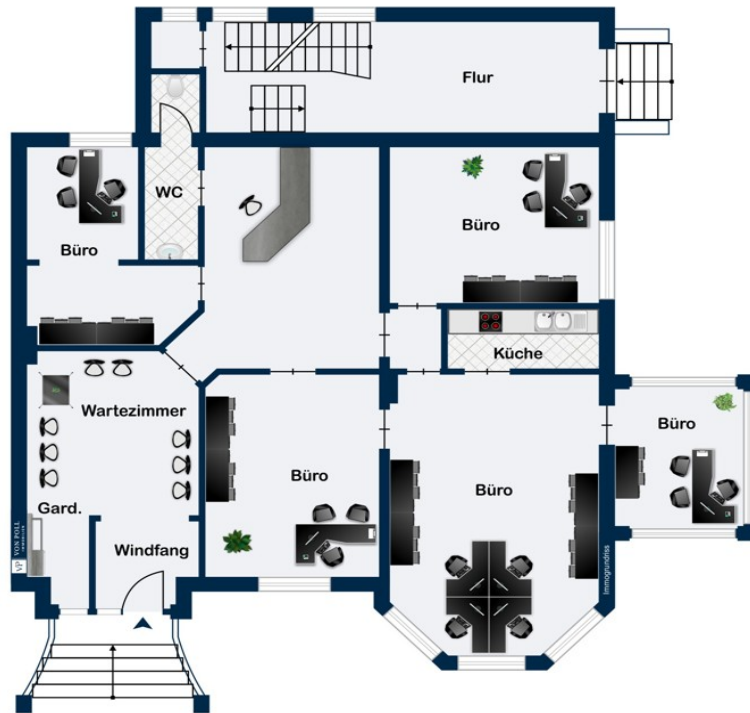
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

???????



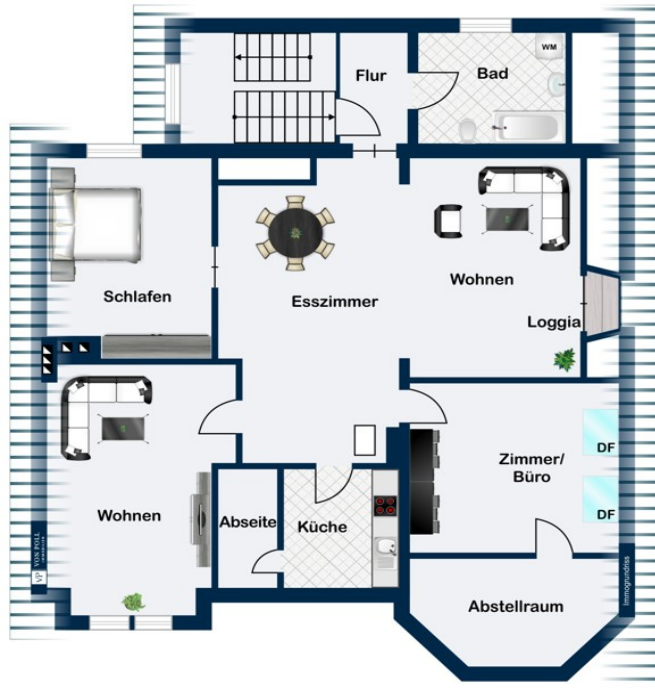
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ????????????

???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

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!



???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

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

???????? ??: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

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.

???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

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.

???????? ??????????: 22053105.1 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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