

Rendsburg – Rendsburg

Stilvoll saniertes Siedlungshaus mit historischem Charakter in Alt-Hoheluft

????????? ??????????: 24053088



www.von-poll.com

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 85 m² • ?????????: 3 • ?????? ????: 440 m²

???????? ??????????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

???????? ??????????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

???????? ??????????	24053088	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 85 m ²	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	????????
?????????????? ???	2	??????????????	????????
????????????	1	????????????????????	ca. 18 m ²
????? ?????????????	1951	??????	????????, ??????, ????????????????
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ????? ?????????????	????????	????????, ?????????

???????? ??????????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
?????????????	17.06.2034	???????? ????????	182.10 kWh/m ² a
???????????????????		???????????	
???????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	???????????????	
		???????????	

??????? ???????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ????????



???????? ??????????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ?????????





VON POLL
IMMOBILIEN®

???????? ????????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN RENDSBURG

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

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | rendsburg@von-poll.com



www.von-poll.com/rendsburg



VON POLL
FINANCE®



IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten beschleunigen 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

???????? ??????????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

?? ?????????

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

??????? ???????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

Sie schätzen gewachsene Wohngebiete und suchen eine Immobilie, die durch Individualität, Modernität und Bezugstauglichkeit überzeugt? Dann ist dieses Siedlungshaus genau das Richtige für Sie! Es wurde 1951 erbaut, 1967 erweitert und in den letzten Jahren mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert und modernisiert, ohne den ursprünglichen Charme zu zerstören. Heute präsentiert sich das Haus als stilvolles Raumwunder, das eine gekonnte Symbiose mit dem historischen Charme des Hauses eingeht. Durch eine lichtdurchflutete Diele mit pastellgelben Fliesen betritt man das Haus. Schon im Eingangsbereich sorgen Vintage-Fliesen und die aufgearbeitete historische Treppe für ein stilvolles Ambiente mit Hygge-Faktor. Die Raumaufteilung ist durchdacht und garantiert einen hohen Wohnkomfort. Im Erdgeschoss befinden sich eine moderne Küche und ein WC im Retro-Look. Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich, der zum geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie einlädt. Von hier aus gelangt man auch auf den sonnigen Balkon mit Blick in den Garten, in dem damals sicherlich Gemüse und Obst angebaut wurden. Heute bietet diese grüne Oase Platz zum Spielen, Entspannen oder zur Verwirklichung ganz persönlicher Gartenträume. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Räume, die ideal als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt werden können. Eine Badewanne und ein Waschbecken runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Hervorzuheben ist auch der ausbaufähige Spitzboden, der nicht nur als Abstellraum für Weihnachtsdekoration und Koffer genutzt werden kann, sondern auch weiteres Potential z. B. für eine Nutzung als Kinderspielboden bietet. Im großzügigen Vollkeller haben die jetzigen Eigentümer zwei Räume zu Wohnzwecken ausgebaut und nutzen diese derzeit als Gästezimmer und Büro. Ein weiterer Raum beherbergt die Haustechnik und bietet Platz für Vorräte oder Werkzeuge. Im Heizungs- und Hauswirtschaftsraum befinden sich eine bodengleiche Dusche und ein Waschbecken. Ein Außenzugang gewährleistet von hier aus den bequemen Zugang zum Garten. Ein Carport sowie weitere Freiflächen vor dem Haus bieten Platz für den privaten Fuhrpark. Eine Oase der Ruhe in Rendsburgs begehrtester Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal - einziehen und wohlfühlen.

??????? ???????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

- Durchdachte Raumnutzung
- Lichtdurchflutete Räume
- Modernes Interieur gepaart mit historischen Details
- Moderne Bäder (Baujahr 2024)
- Balkonsanierung 2024
- Brauchwasserwärmepumpe zur Warmwasserbereitung (Baujahr 2024)
- Erneuerung des Satteldaches 1989 und des Flachdaches 2023
- Einblasdämmung (2020)
- Erneuerung der Wasser- und Elektroleitungen (2020)
- Moderne Küche (2020)
- Stilvolle Bodenbeläge (2020)
- Gasheizung (Baujahr 2006)
- Isolierverglaste Kunststofffenster (saniert seit 2009)
- Anbau von 1968
- Erhalt der historischen Innentüren
- Sonniger Balkon
- Elektrisches Außenrollo am Balkon
- Zwei zu Wohnzwecken ausgebaute Kellerräume (Nutzfläche)
- Kleiner Außenkeller
- Ausbaufähiger Spitzboden
- Großer Garten
- Carport
- Familienfreundliche, ruhige Lage in unmittelbarer Entfernung zum Nord-Ostsee-Kanal

??????? ???????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

Rendsburg mit seinen rund 30.000 Einwohnern liegt 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. Ob Sie die zahlreichen Schiffe bestaunen oder die vielfältigen kulturellen Angebote nutzen möchten, bleibt Ihnen überlassen. Wandern, Radfahren oder Wassersport - für jeden Geschmack ist etwas dabei. Auch die medizinische Versorgung durch Fachärzte und Kliniken ist gewährleistet. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Stadt. Durch die nahe gelegene Autobahn A7 sind Städte wie Kiel, Flensburg und Hamburg schnell zu erreichen. Für Strandliebhaber bietet die ca. 35 Autominuten entfernte Ostsee ein interessantes Ausflugsziel und auch die Nordsee ist nur eine knappe Autostunde entfernt.

??????? ???????: 24053088 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 182.10 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24053088 - 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