

Rendsburg – Rendsburg

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungspotenzial zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

**CODICE OGGETTO: 24053191**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 85.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69,41 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053191
Superficie netta	ca. 69,41 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	85.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.: 04331 - 83 89 99 0

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## La proprietà



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



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



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg**

## Una prima impressione

Im zentral gelegenen Stadtteil Rotenhof wurde 1961 dieses massive Mehrfamilienhaus mit insgesamt 24 Wohneinheiten errichtet. Es wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem guten Pflegezustand. Die angebotene Wohnung liegt im 2. Obergeschoss des Hauses. Sie verfügt über insgesamt 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf drei Zimmer verteilen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung bietet sowohl Singles und Paaren als auch Familien mit einem Kind ein ideales Zuhause. Der Flur der Wohnung ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Schuhschrank und eine Garderobe. Auf der linken Seite befindet sich das gut geschnittene Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon, der zu gemütlichen Stunden nach einem anstrengenden Arbeitstag einlädt. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei Räume, die ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. In der Küche wäre genügend Platz für eine Sitzecke zum Frühstück. Für gesellige Kochabende müsste nur noch eine kleine Küchenzeile eingebaut werden. Das Bad erstrahlt in freundlichem Gelb und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein eigener Kellerraum sowie ein Dachbodenabteil bieten ausreichend Stauraum für z.B. Koffer, Getränkekisten oder Weihnachtsdekoration. Ein Trockenboden und ein Fahrradraum können von allen Bewohnern gemeinsam genutzt werden. Gutes Vermietungspotenzial und vielfältige Möglichkeiten - worauf warten Sie noch?

**CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg**

## Dettagli dei servizi

- Gepflegte Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten
- Zweckmäßige Raumaufteilung
- Gegensprechanlage
- Erneuerung des Balkongeländers im Jahr 2024
- Gasheizung (2013)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1981)
- Außenrollo im Wohnzimmer
- Wannenbad
- Sonniger Balkon mit Markise
- Eigener Kellerraum
- Privater Dachbodenabteil
- Gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum
- Trockenboden
- Stellplatz
- Zentrale Lage

**CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg**

## Tutto sulla posizione

Rendsburg mit knapp 32.000 Einwohnern befindet sich 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, steht Ihnen frei. Wandern, Rad fahren oder Wassersport - für jeden ist etwas dabei. Die medizinische Versorgung durch Fachärzte und Kliniken ist ebenso gewährleistet. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Stadt ansässig. Durch die nahe gelegene A7 werden Städte wie Kiel, Flensburg und Hamburg schnell erreicht. Für Strandfreunde bietet die ca. 35 Autominuten entfernte Ostsee ein interessantes Ausflugsziel und auch an die Nordsee gelangt man in nur einer knappen Stunde Fahrt.

**CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24053191 - 24768 Rendsburg – Rendsburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)