

Rendsburg – Rendsburg

# Renditestarke Kapitalanlage

Objektnummer: 24053068



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

KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053068
Wohnfläche	ca. 79,09 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



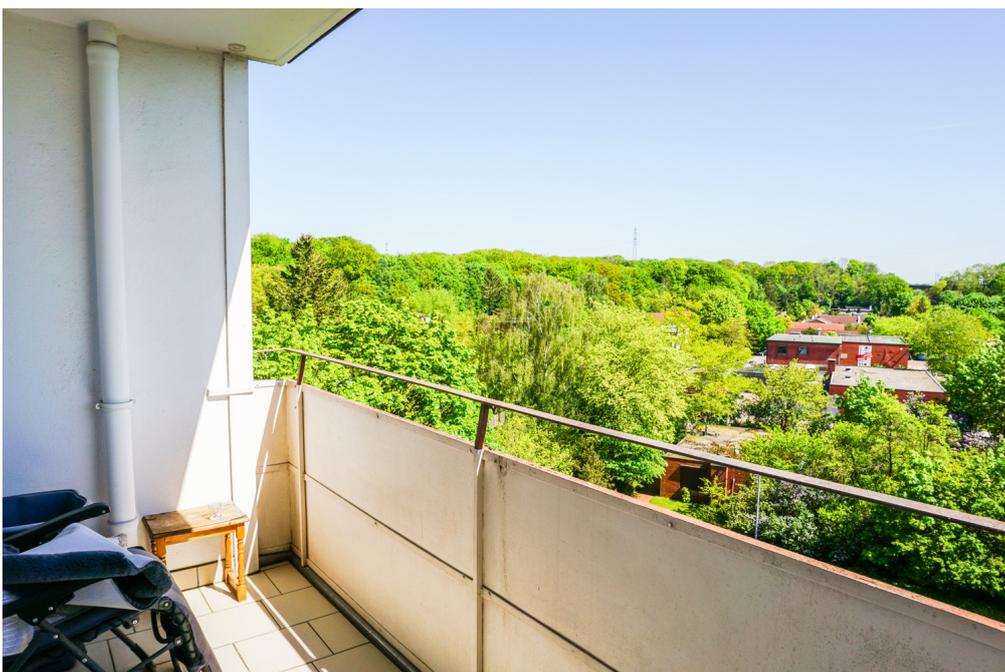
Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus wurde 1972 erbaut und verfügt über 36 Wohnungen auf 8 Etagen. Die angebotene Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Sie wurde laufend renoviert und instand gehalten und bietet mit insgesamt 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder auch Singles. Derzeit wird die Wohnung von der Eigentümerin bewohnt. Sie ist daran interessiert, auch in Zukunft als Mieterin in der Wohnung zu bleiben und garantiert Ihnen somit eine sichere Kapitalanlage. Der Flur der Wohnung ist großzügig geschnitten und mit praktischen Einbauschränken ausgestattet. Vom Flur gelangt man über die gemütliche Essdiele direkt in die zeitlose Küche und in den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Der angrenzende Balkon ist ca. 5m<sup>2</sup> groß und nach Osten ausgerichtet. Er bietet zu jeder Jahreszeit einen fantastischen Weitblick ins Grüne. Zwei Räume, die als Schlaf- und Gästezimmer genutzt werden und ein zeitloses Wannenbad runden das Raumangebot der Wohnung ab. Das Haus ist unterkellert, jeder Wohneinheit steht ein Abstellraum zur Verfügung. Ein Trockenraum und ein Fahrradraum können von allen Bewohnern gemeinsam genutzt werden. Vor dem Haus befindet sich ein fest zugewiesener Stellplatz. Es winken sichere Mieteinnahmen und eine vielversprechende Rendite - wann wollen Sie Eigentümer werden?

Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Ausstattung und Details

- Durchdachte Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen
- Gasheizung aus dem Jahr 2020
- Zeitloses Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss (Baujahr 2004)
- Isolierverglaste Kunststofffenster mit Plissees (Baujahr 1997 und 2003)
- Zeitlose Einbauküche (Baujahr 2003)
- Gemütliche Essdiele
- Sonniger Balkon (neu gefliest im Jahr 2005)
- Weiße Innentüren
- Privater Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Parkplatz
- Naturnahe und dennoch sehr zentrale Lage

Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Alles zum Standort

Rendsburg mit seinen rund 29.000 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 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.

Objektnummer: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24053068 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)