

Rendsburg

Große Wohnung in zentral gelegener, denkmalgeschützter Villa

Objektnummer: 22053105.2



www.von-poll.com

MIETPREIS: 980 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,86 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 483 m²

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

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

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	22053105.2
Wohnfläche	ca. 136,86 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1871
Stellplatz	1 x Garage

Mietpreis	980 EUR
Nebenkosten	500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 136 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.06.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 10/23

MONEY
**HÖCHSTE KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT**
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
entfallen im Testsieger-Gut
im Test: 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
**HÖCHSTE
REPUTATION**
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 16/16 | DEUTSCHLANDTEST 2024

E&Z-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/hogentester-erkrankte-services

VP
VON POLL
IMMOBILIEN
2023
★★★★★
Im Test: 44
Immobilienmakler
in Deutschland
VON POLL IMMOBILIEN
10/2024

www.von-poll.com

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

www.vp-finance.de

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage, am Fuße der schönen Rendsburger Innenstadt, liegt diese imposante Villa, die mit ihrem Zwiebeltürmchen schon von weitem ins Auge fällt. Das um 1871 auf einem 483 m² großen Grundstück errichtete Gebäude verspricht komfortables Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auf drei Ebenen verteilen sich eine Gewerbeeinheit und zwei großzügige Wohneinheiten. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie immer wieder mit Fingerspitzengefühl saniert, instand gehalten, an- und umgebaut, sodass die Immobilie auch heute noch vor allem durch ihre Ausstrahlung besticht. Das Haus ist rundum individuell gestaltet. Liebevolle Details wie der Stuck an den Decken, die Parkettböden oder die aufwendige Außenfassade verleihen dem Haus eine besondere Note. Der Altbaucharme zieht sich vom geschmackvollen Hausflur bis hin zu den hohen Decken in den einzelnen Räumen der Immobilie.

Die ca. 136 m² große, lichtdurchflutete Wohneinheit im Obergeschoss betritt man über eine großzügige Diele mit Einbaumöbeln. Linker Hand befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum imposanten Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Vom Bad aus gelangt man auch auf den Balkon, der zum gemütlichen Kaffeeklatsch einlädt. Weiterhin verfügt die Wohnung über einen großzügigen Wohn-/Essbereich, der aus fließend ineinander übergehenden Räumen und einem lichtdurchfluteten Erker besteht. Ein Arbeitszimmer ergänzt das Raumangebot.

Ein großzügiger Keller, der von den Mietern des Hauses gemeinsam genutzt werden kann, und ein Garagenstellplatz runden das Angebot ab.

Historie und Individualität in zentraler Lage - fordern Sie noch heute das aussagekräftige Exposé an.

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Ausstattung und Details

- Zentrale Lage in Rendsburg am Fuße der Innenstadt
- Große Räume
- Lichtdurchfluteter Grundriss
- Hohe Decken
- Solide Einbauküche
- Großes Vollbad
- Balkon
- Praktischer Keller
- Garage
- Denkmalgeschützte Immobilie

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Alles zum Standort

Rendsburg mit ca. 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.

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2032.
Endenergiebedarf beträgt 159.80 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com