

Rendsburg – Rendsburg

# Langfristig vermietete Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz unweit der Eider

Objektnummer: 23053126



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

KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23053126 - 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: 23053126 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053126
Wohnfläche	ca. 51,02 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23053126 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23053126 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053126 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053126 - 24768 Rendsburg – 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

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



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

Objektnummer: 23053126 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHLLT, 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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 23053126 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Ein erster Eindruck

Im beliebten Stadtteil Rendsburg-Hoheluft wurde 1977 dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 27 Wohneinheiten errichtet. Es wurde laufend saniert und instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr guten Pflegezustand. Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss. Sie verfügt über insgesamt 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, und bietet Singles oder Paaren ein ideales Zuhause. Die Wohnung ist seit 1997 durchgehend vermietet und garantiert somit eine sichere Einnahmequelle. Die jährliche Netto-Kaltmiete beträgt EUR 5.212,80. Der Flur der Wohnung ist großzügig geschnitten und bietet Platz für eine kleine Garderobe oder einen Schuhschrank. Zur Rechten befinden sich das zeitlose Wannenbad sowie ein geräumiges Schlafzimmer. Zur Linken sind die Küche und ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer untergebracht. Eine große Durchreiche verbindet die Küche mit dem Essbereich. Mit wenigen Handgriffen könnte hier aber auch eine offene Wohnküche entstehen. Ein sonniger Balkon rundet das Raumangebot ab. Alle Räume sind hell und freundlich gestaltet und laden zum Wohlfühlen ein. Ausreichend Staufläche bietet ein privater Kellerraum. Trocknungsräume sowie ein Fahrradraum können von allen Parteien des Hauses gemeinsam genutzt werden. Hervorzuheben ist auch ein der Wohnung fest zugeordneter Stellplatz auf dem Parkdeck. Besucherparkplätze stehen in ausreichender Anzahl direkt vor dem Haus zur Verfügung. Gute Lage, gute Rendite und gute Nachbarschaft. Investieren Sie jetzt!

Objektnummer: 23053126 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Wohnanlage in Eidernähe
- Fahrstuhl
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss
- Sichere Kapitalanlage dank langfristiger Vermietung
- Zeitlose Einbauküche
- Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Großer Balkon
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Stellplatz
- Gemeinschaftlicher genutzter Waschraum
- Gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum
- Privater Kellerraum
- Gute Hausgemeinschaft
- Ruhige, zentrale Lage

Objektnummer: 23053126 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Alles zum Standort

Rendsburg mit ca. 28.000 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: 23053126 - 24768 Rendsburg – Rendsburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 23053126 - 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)