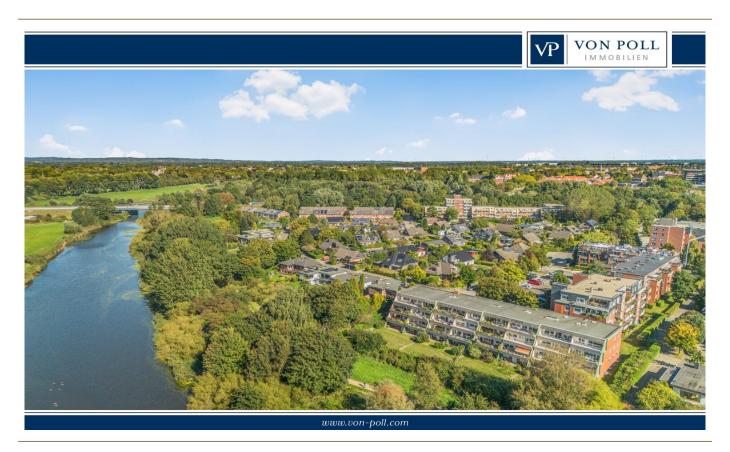


#### Rendsburg

# Ihr Logenplatz an der Eider

Objektnummer: 25053132



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2



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



## Auf einen Blick

Objektnummer	25053132
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	26.10.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	118.00 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1991



























### Die Immobilie





#### 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

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











#### Ein erster Eindruck

Beim Kauf dieser Eigentumswohnung könnte dieser beruhigende Blick auf die Eider schon bald Ihnen gehören! Die Wohnung befindet sich in einer Anlage mit insgesamt 24 Wohneinheiten, die 1973 direkt an den Eiderwiesen erbaut wurde. Die Anlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt neben der Lage mit zeitgenössischer Architektur und viel Licht.

Die angebotene Wohnung erstreckt sich über ca. 72 m² Wohnfläche zzgl. eines ca. 22 m² großen Balkons und befindet sich im 1. Obergeschoss. Sie zeichnet sich durch eine offene, lichtdurchflutete Atmosphäre aus, die bereits beim Betreten spürbar ist. Diese wird geprägt von den zahlreichen Fenstern und dem großen Glaselement, das zum Wohnzimmer hin ausgerichtet ist. Der Flur ist großzügig geschnitten. Rechter Hand befindet sich ein kleiner Abstellraum, der sich als Garderobe oder Abstellfläche für Staubsauger und Putzmittel eignet. Links davon liegen das zeitlose Wannenbad und das gut geschnittene Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Im Laufe der Zeit wurde die Lage des Badezimmers verändert, wodurch vor dem Schlafzimmer eine große Nische entstand. Hier könnte man beispielsweise einen Arbeitsplatz für das Homeoffice einrichten oder ein separates Gäste-WC einbauen. Die Küche ist zweckmäßig gestaltet und verfügt über ausreichend Stau- und Arbeitsfläche. Im Zuge einer etwaigen Küchenerneuerung wäre es jedoch auch denkbar, einen offenen Wohn-/Essbereich mit Wohnküche zu schaffen.

Sowohl von der Küche als auch vom Wohnbereich aus hat man Zugang zum großen Westbalkon. Dieser wurde kürzlich saniert und lädt auf ca. 22 m² zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Platzieren Sie hier ein paar blühende Pflanzen, ziehen Sie Ihre Tomaten groß oder genießen Sie von einer gemütlichen Sitzecke aus mit Ihrem Partner oder Freunden die faszinierenden Ausblicke in die Natur und auf die Eider.

Im Kellergeschoss steht jeder Wohneinheit ein privater Lagerraum zur Verfügung. Ferner verfügt die Wohnung über einen Stellplatz auf dem Parkdeck.

Ob als Zweitwohnsitz, für See(h)leute oder Best Ager, die nach Entschleunigung suchen – was kann es Schöneres geben, als nah am Wasser?



### Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete Räume
- Raffinierte Raumaufteilung
- Großer Balkon mit Markise und Eiderblick
- Sanierung des Balkons (2025)
- Dreifachverglaste Kunststofffenster (2025)
- Gazentralheizung von 1991
- Überholte Elektrik
- Exklusiver Vinylboden (2023)
- Großes Wannenbad
- Zeitlose Einbauküche
- Praktischer Kellerraum
- Fest zugeordneter Stellplatz auf dem Parkdeck
- Ruhige und dennoch zentrale Lage



#### Alles zum Standort

Rendsburg mit seinen rund 32.000 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.



### Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1991.

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.



## 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