

Rendsburg

Ihr Logenplatz an der Eider

???????? ?????: 25053132



www.von-poll.com

???? ??: 239.000 EUR • ??: ca. 83 m² • ??: 2

??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

?? ??? ??????

??????? ???????:	25053132	???? ?????:	239.000 EUR
?????????	ca. 83 m²	?????????	?????
??????	1	?????????	Käuferprovision
???????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????????? ??	1		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
?????????	1		Kaufpreises
???? ?????:	1973	??????	?????
???? ?????:	1 x ??????????	?????????	?????????????
	???? ?????:		?????, ??????

??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	118.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.10.2028	?????????? ?????????????? ???????????	D
????? ???????????	??????	?????????? ????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1991

??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

?? ????????



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25053132 - 24768 Rendsburg

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN



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



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 Hypotheken-
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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



www.vp-finance.de

??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

?? ????????

VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
MAY 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Institut
11.10.2024, 3.000 Makler
KIELER WZ 100/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhalten die Note 2,00 von
3,00. 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24, DEUTSCHLANDTEST.GR

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
TOP 2023
IM 100.000
IMMOBILIENHANDEL IN DEUTSCHLAND
VON POLL IMMOBILIEN
IFA

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiereputation
03/2025
faz.net/digitale-vorreiter

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com



??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

??? ?????? ?????????

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?

??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ???????: 25053132 - 24768 Rendsburg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25053132 - 24768 Rendsburg

????? ?????????????

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 lt. 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 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.

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.

??????? ?????????: 25053132 - 24768 Rendsburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com