

Rendsburg

## Große Wohnung in zentral gelegener, denkmalgeschützter Villa

*CODICE OGGETTO: 22053105.2*



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

PREZZO D'AFFITTO: 980 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136,86 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 22053105.2                |
| Superficie netta    | ca. 136,86 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1871                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Prezzo d'affitto       | 980 EUR                        |
| Costi aggiuntivi       | 500 EUR                        |
| Appartamento           | Piano                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                      |
| Superficie affittabile | ca. 136 m <sup>2</sup>         |
| Caratteristiche        | Cucina componibile,<br>Balcone |

CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.06.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 159.80 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1905                |

CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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**

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

## La proprietà

**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  
© IFR 2023

**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 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

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

**VP**  
2023  
★★★★★  
Im Test: 44  
Immobilienmakler  
in Deutschland  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

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

CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg

## La proprietà

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



The image displays five sports club logos arranged in two rows. The top row features three circular logos: FC Kilia Kiel (red and white), THW Kiel (black and white with three stars), and Kieler S.V. Holstein (blue and white). The bottom row features two shield-shaped logos: Adler Kielertv (red and yellow) and TSV Altenholz (yellow and black). The entire graphic is set against a light blue background with a dark blue header and footer.

www.von-poll.com

**CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 22053105.2 - 24768 Rendsburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)