Rendsburg

Ein Zuhause mit Weitblick – Stilvolle Maisonettewohnung mit Blick zum Nord-Ostsee-Kanal

Objektnummer: 26053154



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.87 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26053154 - 24768 Rendsburg

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

Objektnummer: 26053154 - 24768 Rendsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26053154
Wohnfläche	ca. 98.87 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1925

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26053154 - 24768 Rendsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	358.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26053154 - 24768 Rendsburg

Ein erster Eindruck

In gewachsener Wohnlage und in unmittelbarer Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal befindet sich diese Altbauvilla aus dem Jahr 1925. Im Zuge einer Teilung wurde im Jahr 2005 im Dachgeschoss eine stilvolle Maisonettewohnung geschaffen, die historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Auf rund 99 m² Gesamtfläche, davon ca. 70 m² Wohnfläche auf der unteren Ebene und weitere ca. 30 m² Nutzfläche auf der darüberliegenden Ebene, bietet die Wohnung großzügigen Raum für individuelles Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Insgesamt stehen 4,5 Zimmer auf zwei Ebenen zur Verfügung.

Die untere Wohnebene umfasst ein zeitlos gestaltetes Duschbad, ein geräumiges Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der sich über zwei miteinander verbundene Räume erstreckt. Eine erhaltene Doppelflügeltür aus dem Baujahr verbindet die beiden Räume miteinander. Wie auch die übrigen Türen der Wohnung wurde sie weiß lackiert und fügt sich so harmonisch in das helle, zeitlose Wohnambiente ein. Hochwertige Dielen verleihen der Wohnung zusätzliche Wärme und unterstreichen ihren besonderen Charakter.

Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Einbauküche mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Auf knapp 40 m² eröffnet sich hier ein außergewöhnlicher Freiraum über den Dächern Rendsburgs. Ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim entspannten Nachmittag oder bei einem Glas Wein am Abend – hier lässt sich das Leben wunderbar genießen. Der Nord-Ostsee-Kanal ist von hier aus in Sichtweite und bietet immer wieder ein besonderes Schauspiel, wenn große Frachter, Segelboote und andere Schiffe vorbeiziehen. Zudem ist die markante Eisenbahnhochbrücke, eines der Wahrzeichen Rendsburgs, gut von Ihrem neuen Zuhause aus zu erkennen. So wird die Dachterrasse zu einem besonderen Ort mit echtem Urlaubsgefühl.

Über eine Holztreppe gelangen Sie auf die zweite Ebene. Hier befinden sich zwei weitere Räume nebst zeitlos gestaltetem Wannenbad. Die Aufteilung bietet damit vielfältige Möglichkeiten – vom Homeoffice für zwei Personen über ein separates Gästezimmer bis hin zu zusätzlichen Rückzugsräumen für eine Familie.

Ein eigener Kellerraum bietet ausreichend praktische Staufläche. Stellplätze finden sich bequem in der Straße direkt vor dem Haus. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus lediglich zwei Einheiten und ist damit angenehm überschaubar.

Historischer Charme, großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten, eine knapp 40 m² große Dachterrasse und der besondere Blick auf den Nord-Ostsee-Kanal: Diese Maisonettewohnung verbindet den Charakter einer Altbauvilla mit einem

außergewöhnlichen Wohngefühl. Genießen Sie Ihr Zuhause, wo andere Urlaub machen – oder entdecken Sie als Kapitalanleger eine Immobilie mit besonderem Wiedererkennungswert.

Objektnummer: 26053154 - 24768 Rendsburg

Ausstattung und Details

- Kleine Eigentümergemeinschaft mit nur zwei Einheiten
- Durchdachte Aufteilung auf zwei Ebenen
- Glasfaseranschluss
- Dämmung der Innenwände im Jahr 2010 (Schlafzimmer, Wohn-/Essbereich)
- Erneuerung Haustür im Jahr 2009
- Große, sonnige Dachterrasse mit Blick zum Nord-Ostsee-Kanal (2005)
- Holztreppe zur oberen Ebene aus dem Jahr 2006
- Sanierung der Elektrik (2003)
- Eigene Gasheizung aus dem Jahr 2003
- Dämmung des Daches im Jahr 2003
- Austausch der Veluxfenster im Jahr 2003
- Moderne Einbauküche (2003)
- Zwei zeitlose Bäder (2003)
- Privater Kellerraum
- Ruhige, kanalnahe Lage

Objektnummer: 26053154 - 24768 Rendsburg

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.

Objektnummer: 26053154 - 24768 Rendsburg

Sonstige Angaben

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: 26053154 - 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