Rendsburg

Wohn- und Geschäftshaus in ruhiger Lage nahe dem Paradeplatz

Objektnummer: 26471042



KAUFPREIS: 305.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 164 m²

Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

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

Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26471042
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1883

Kaufpreis	305.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	253 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1883

Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie

VON POLL COMMERCIAL



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.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com

VON POLL COMMERCIAL KIEL

Unser neuer **FINANZIERUNGSPARTNER**

Wolfgang Staschull

Ihr Ansprechpartner für die **Immobilienfinanzierung von Mehrfamilienhäusern.**





Individuelle Beratung | Top Konditionen | Professionelle Abwicklung

Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Die Immobilie

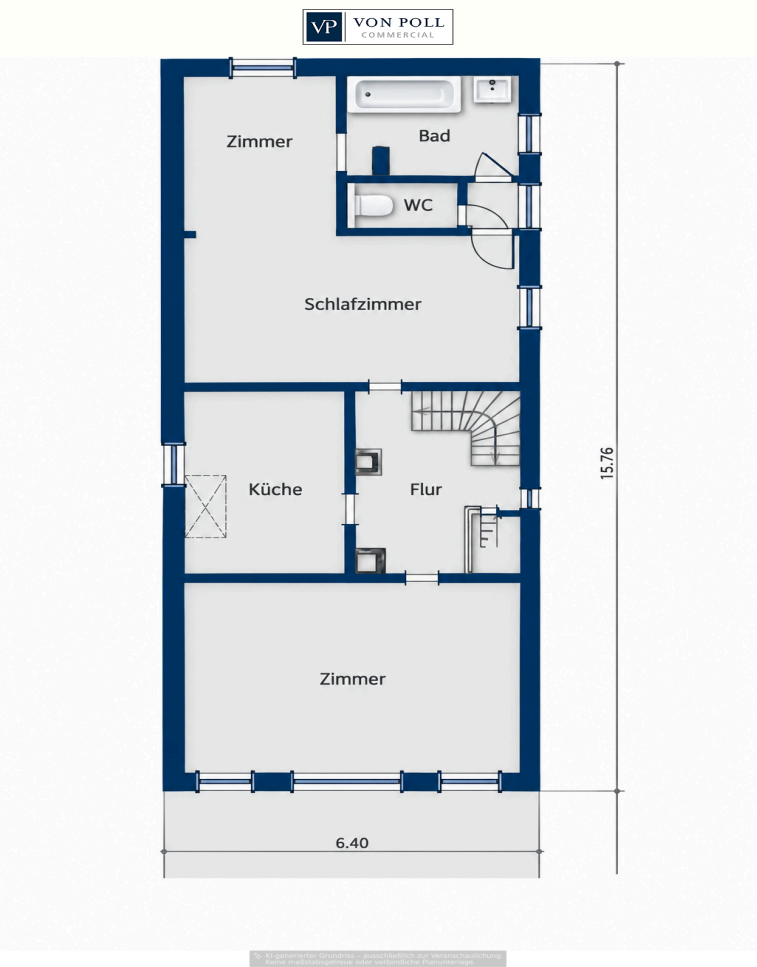


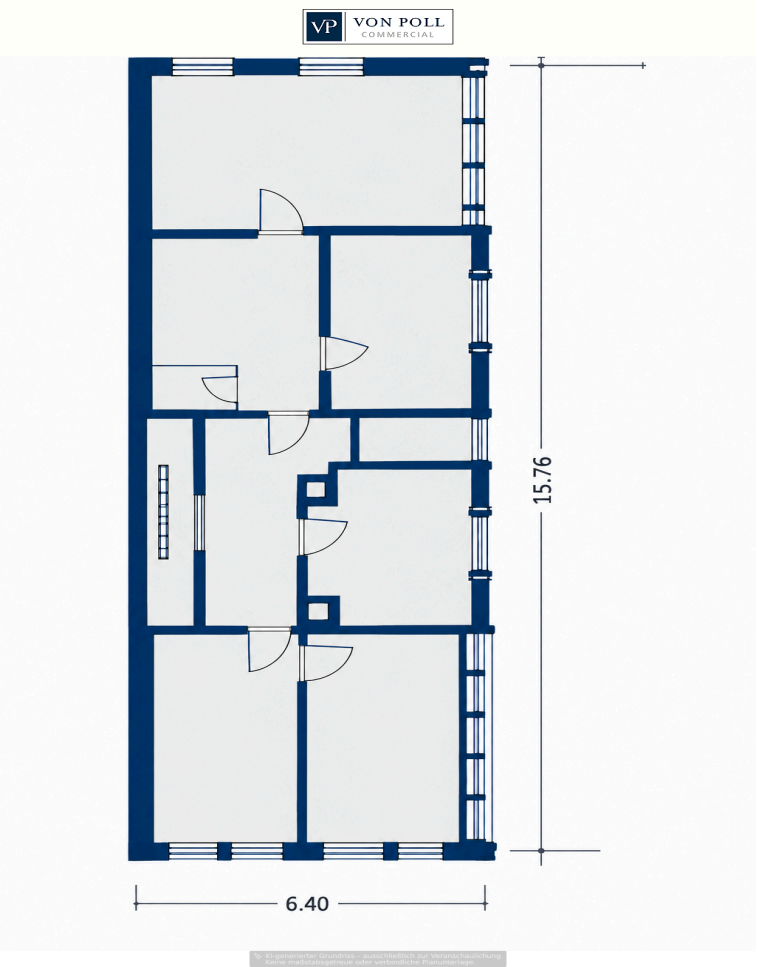


Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Grundrisse




VON POLL COMMERCIAL
Zimmer
Bad
WC
Schlafzimmer
Küche
Flur
Zimmer
15.76
6.40
KI-generierter Grundriss - Ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Ein erster Eindruck

Das dreigeschossige Gebäude liegt in einer ruhigen Stichstraße ohne Durchgangsverkehr und ist nur wenige Schritte vom Paradeplatz entfernt. Die Aufteilung des Hauses folgt bis heute dem ursprünglichen Konzept. Im Erdgeschoss befand sich eine Fleischerei, in den Etagen darüber wurde gewohnt.

Der Fleischereibetrieb ist inzwischen stillgelegt und die Räume sind noch im Originalzustand erhalten. Genau darin liegt ihr Reiz, denn die Fläche lässt sich auf unterschiedliche Weise neu nutzen. Wer an die gewerbliche Tradition des Hauses anknüpfen möchte, kann hier wieder ein Ladenlokal, ein Büro oder eine Praxis einrichten. Ebenso denkbar ist der Umbau zu Wohnraum, etwa als zusätzliche Wohneinheit, die den Mietertrag des Hauses erhöht. Beide Varianten sind möglich, die künftige Nutzung muss jedoch vorab mit dem Bauamt der Stadt Rendsburg abgestimmt werden.

Die Wohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und den Dachboden. Große Fenster und ein durchdachter Grundriss bringen viel Tageslicht in die Räume und der Platz reicht auch für eine Großfamilie, in der jedes Kind ein eigenes Zimmer bekommen soll. In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung bereits modernisiert. Die Versorgungs- und Elektroleitungen wurden erneuert, es wurden Kunststofffenster eingebaut und die Bäder wurden umgebaut. Auch die Heizungsanlage auf dem Spitzboden wurde erneuert und die Außenfassade zur Nachbarseite hin erhielt eine Wärmedämmung. Die kostenintensiven Arbeiten an der Haustechnik sind damit größtenteils erledigt, sodass ein Käufer direkt einziehen oder die Wohnung vermieten kann, ohne zuerst größere Investitionen tätigen zu müssen.

Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer, die großzügig wohnen und im Erdgeschoss ein eigenes Geschäft betreiben möchten, als auch für Kapitalanleger, die mit der vermieteten Wohnung laufende Einnahmen erzielen und durch die Entwicklung der Erdgeschossfläche weiteres Ertragspotenzial erschließen wollen.

Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Ausstattung und Details

- Drei Etagen
- Gemischte Nutzung: Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen darüber
- Stichstraße ohne Durchgangsverkehr
- Paradeplatz fußläufig erreichbar
- Ehemalige Schlachterei, Betrieb eingestellt
- Originalzustand
- Optionen: Laden, Büro, Praxis oder Umbau zu Wohnraum (nach Klärung mit dem Bauamt)
- Großzügiger Zuschnitt
- Lichtdurchflutet durch große Fensterflächen
- Kunststofffenster
- Strom- und Versorgungsleitungen erneuert
- Heizung erneuert
- Fassadendämmung zur Nachbarseite

Objektnummer: 26471042 - 24768 Rendsburg

Alles zum Standort

Rendsburg ist die Kreisstadt und der Verwaltungssitz des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Die Stadt wird vom Nord-Ostsee-Kanal geteilt, wobei sich der größte Teil mit der Altstadt und dem historischen Stadtteil Neuwerk auf der Nordseite des Kanals befindet. Hier befindet sich auch das Objekt.

Mittelpunkt des Viertels ist der Paradeplatz. Das Neuwerk rund um den Platz wurde um 1700 im Zuge der Stadterweiterung angelegt, als die dänischen Landesherren Rendsburg zur Festung ausbauten. Vom Paradeplatz gehen die Straßen fächerförmig und geordnet ab, die barocke Bebauung ist weitgehend erhalten. In die nördlich gelegene Altstadt sind es nur wenige Gehminuten. Wer in der ruhigen Stichstraße wohnt, hat Geschäfte, Gastronomie und Behörden der Innenstadt fußläufig vor der Tür, ohne den Verkehr direkt vor dem Haus.

Auch überregional ist Rendsburg gut angebunden. Über die A7 erreicht man die Anschlussstelle Rendsburg/Büdelsdorf und über die A210 gelangt man nach Kiel. Der Hamburger Flughafen liegt rund 100 km entfernt. Am Bahnhof halten stündlich der RE 7 zwischen Flensburg und Hamburg, der RE 74 zwischen Kiel und Husum sowie die RB 75 nach Kiel. Eine Buslinie verbindet den Paradeplatz direkt mit dem Bahnhof und dem ZOB.

Objektnummer: 26471042 - 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: 26471042 - 24768 Rendsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com