

Rendsburg

# Teilvermietetes Geschäftshaus in 1A-Bestlage in der Rendsburger Innenstadt

VP azonosító: 23053082



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

VÉTELÁR: 1.450.000 EUR

VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Áttekintés

|              |            |                      |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító | 23053082   | Vételár              | 1.450.000 EUR                                                             |
| Teto formája | Nyeregteto | Jutalék              | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ÉPÍTÉS ÉVE   | 1866       |                      |                                                                           |
|              |            | Teljes terület       | ca. 800 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |            | AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                             |
|              |            | Kereskedelmi terület | ca. 800 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |            | Bérelhető terület    | ca. 800 m <sup>2</sup>                                                    |

VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz        | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 24.11.2031 | Teljes energiaigény                                     | 167.40 kWh/m²a          |
|                                              |            | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F                       |
|                                              |            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1988                    |

VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Az ingatlan



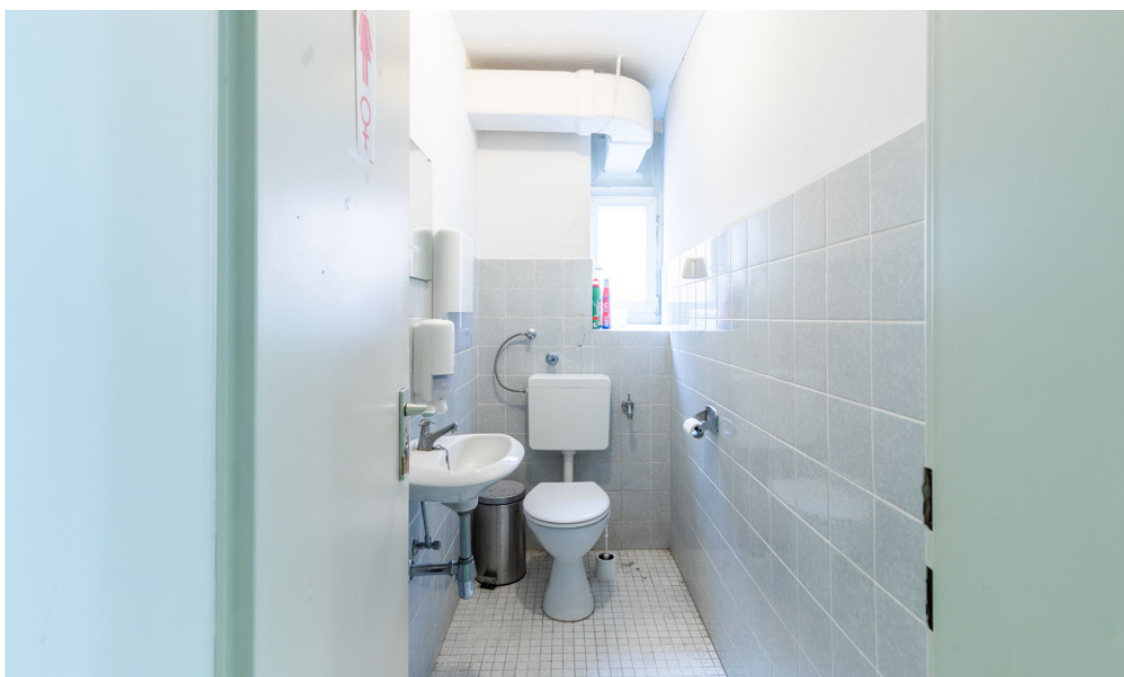
VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg**

## Az ingatlan

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital

**MAKLER-KOMPASS**  
 HEFT 10/2021

**Top-Makler Kiel**  
 ★ ★ ★ ★ ★  
 Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: ITR Fachmarkt  
 18.11.2021, 2.094 Makler
CELESTIC, 80% bis 100%

**HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT**

VON POLL IMMOBILIEN  
 12 weitere Anbieter  
 effizienter als Sie sind und  
 bei 50% der Immobilien-  
 makler in Deutschland  
 Ausgabe 9/2024  
 ★ ★ ★ ★ ★

Handelsblatt

**TOP  
Kunden-  
Beratung**  
 2024

VON POLL IMMOBILIEN  
 Im Vergleich: 33 Immobilienmakler  
 im Verkaufs-Gesetz  
 10/6.2024

DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION**  
**PRÄDIKAT**  
 „HERAUSRAGEND“  
 VON POLL IMMOBILIEN

ANALYSE  
 FOCUS 16/21 DEUTSCHLANDSTEST

E.A.Z.-INSTITUT

**Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024**  
 VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
 02 | 2024  
 faz.net/beste-immobilien-makler-service

Best Immob. Makler  
 ★ ★ ★ ★ ★  
 Nov. 2024  
 18.11.2021  
 VON POLL IMMOBILIEN  
 100%

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





VON POLL  
FINANCE

# IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? MACHEN AUCH!

SICHERN SICH 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 | DANISKE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Az ingatlan

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

**VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg**

## Az elso benyomás

Dieses äußerst gepflegte Geschäftshaus besticht mit einer langen Historie und erste Aufzeichnungen weisen auf ein Baujahr von 1866 hin. Seither hat sich die Immobilie auf dem 327 m<sup>2</sup> großen Grundstück direkt in der Rendsburger Innenstadt als wichtiger Standort für namhafte Bekleidungsgeschäfte in der Region etabliert und wurde mehrfach erweitert, stetig saniert und modernisiert. Die ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen erstrecken sich über insgesamt drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und sind durch eine Stahlbetonkonstruktion mit Betondecken, zwei separaten Treppenhäusern und teilweise Leichtbauwänden flexibel aufteil- und nutzbar.

Das großzügige Ladenlokal im Erdgeschoss bietet eine Fläche von ca. 272 m<sup>2</sup> und ist aktuell an ein Schuhgeschäft vermietet. Es wurde erst vor wenigen Jahren komplett saniert. Die großen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten optimale Möglichkeiten zur Produktpräsentation.

Ein Teil der Fläche im 1. Obergeschoss ist ebenfalls an das Schuhgeschäft vermietet. Der restliche Teil sowie das 2. Obergeschoss bieten weiteres Vermietungspotential und eignen sich ideal als Büro oder Praxis. Durch einen Personenaufzug sind diese Geschosse nahezu barrierefrei zu erreichen. WC-Anlagen befinden sich im 1. Obergeschoss.

Auch das Dachgeschoss bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung. Hier könnte beispielsweise eine großzügige Wohnung entstehen, die sich über die gesamte Fläche des Dachgeschosses erstreckt. Auf dem erst 2015 sanierten Flachdach könnte möglicherweise sogar eine große Dachterrasse entstehen.

Das Haus verfügt über eine sehr gute Grundsubstanz, wurde kontinuierlich saniert und instand gehalten und ist sehr gepflegt. Es bietet ein zeitloses Design, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine hervorragende Lage in der Innenstadt von Rendsburg. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Parkplätze und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Attraktive Lage, bezugsfertige Räume und Entwicklungspotenzial - diese Immobilie verspricht gute Renditechancen!

VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Részletes felszereltség

- Direkte Innenstadtlage
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Großes Treppenhaus für die Öffentlichkeit von 1979
- Separates Treppenhaus außerhalb der Gewerbeflächen ermöglicht unterschiedliche Nutzung
- Flexibel aufteilbare Räumlichkeiten ohne Schrägen auf drei Etagen
- Lichtdurchflutete Räume
- Bezugsfertig, kein Sanierungsstau
- Gebäudeerweiterungen in den Jahren 1958 und 1973
- Hydraulischer Personenaufzug aus dem Jahr 1991 von der Firma Schindler
- Viessmann-Gasheizung von 1990
- Türschleier und Klimaanlage von der Firma Mitsubishi
- Alarmanlage inkl. Meldeanlage auf ein Leitsystem
- Isolierverglaste Aluminiumfenster, überwiegend aus den Jahren 2008 und 1992
- Elektrik größtenteils erneuert, FI-Schalter vorhanden
- Erneuerung des Satteldaches im Jahr 1967 und des Flachdaches im Jahr 2015
- Erneuerung der Rohrleitungen seit 1960
- Drei WC-Anlagen

**VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg**

## Minden a helyszínról

Rendsburg mit ca. 29.000 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.

VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 167.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 23053082 - 24768 Rendsburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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