

Rendsburg

Teilvermietetes Geschäftshaus in 1A-Bestlage in der Rendsburger Innenstadt

????????? ??????????: 23053082



www.von-poll.com

???? ??????: 1.450.000 EUR

??????? ???????: 23053082 - 24768 Rendsburg

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

??????? ???????: 23053082 - 24768 Rendsburg

?? ??? ??????

??????? ????????	23053082	???? ??????	1.450.000 EUR
????? ??????	?????????????? ??????	??????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	1866		
		????????? ??????	ca. 800 m ²
		?????????? ??????	ca. 800 m ²
		???????????????? ??????	ca. 800 m ²

??????? ?????????: 23053082 - 24768 Rendsburg

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

???? ???????????	?????	????????????????	BEDARF
????????????	24.11.2031	??????????	
????????????????		?????? ?????	167.40 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
		??????????	F
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1988
		???????? ?? ??	
		??????????	
		??????????????	

??????? ???????: 23053082 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 23053082 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 23053082 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ???????: 23053082 - 24768 Rendsburg

?? ????????



??????? ?????????: 23053082 - 24768 Rendsburg

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/rendsburg

??????? ???????? : 23053082 - 24768 Rendsburg

?? ????????

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
GUT: 80/100

MONEY
**HÖCHSTE KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT**
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 48 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**
PRÄDIX
„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/begehrteste-immobilienmakler

VP
Kunden-
zufriedenheit
★★★★★
Im Jahr 2023
wurden 10.000 Kunden
befragt
VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ???????: 23053082 - 24768 Rendsburg

?? ????????

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

??????? ???????: 23053082 - 24768 Rendsburg

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

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 m² 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 m² 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 m² 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!

??????? ???????: 23053082 - 24768 Rendsburg

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

- 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

??????? ?????????: 23053082 - 24768 Rendsburg

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

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.

?????? ?????: 23053082 - 24768 Rendsburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 167.40 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 23053082 - 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