

## Raumwunder: Charmantes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage nahe der Eider - Perfekte Anbindung!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	keine Käuferprovision
Kaufpreis	275.000 €
Kaufpreis pro Fläche	2.472,13 € (m <sup>2</sup> )



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahre 1968 mit ca. 111,2m<sup>2</sup> Wohnfläche, in ruhiger Lage, nur einen Steinwurf von der idyllischen Eider entfernt, bietet sowohl Familien als auch Paaren ein gemütliches Zuhause mit vielen praktischen Vorzügen. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Der offene, helle Treppenaufgang ins Obergeschoss sowie der Zugang zum Keller verleihen dem Eingangsbereich eine freundliche Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich ein praktisches Gäste-WC.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige, voll ausgestattete Küche, die durch eine elegante Durchreiche direkt mit dem Wohn- und Esszimmer verbunden ist. Diese Durchreiche eröffnet nicht nur praktische Möglichkeiten im Alltag, sondern lässt auch Raum für einen eventuellen Umbau – eine offene Küche könnte hier mühelos entstehen. Das Herzstück des Hauses ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer, das durch eine große Glasfront wunderbar hell und einladend wirkt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	111,24 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	77,60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	199 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,50
Balkone	1
Baujahr	1968



Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, und die angrenzende Grünfläche bietet Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Genießen der frischen Luft. Eine kleine Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum, ideal für jegliches Gartenzubehör.

Im Obergeschoss überzeugt das Haus mit einem großzügigen Flur, der in alle weiteren Räume führt. Ein Vollbad und ein separates WC bieten hier Komfort für die ganze Familie. Besonders hervorzuheben ist eines der Zimmer, das mit einem Balkon in Südausrichtung begeistert – ideal, um die Sonne zu genießen oder als gemütliches Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Schlafzimmer zu nutzen. Das Hauptschlafzimmer bietet viel Platz und Privatsphäre, während sich zwei weitere Zimmer hervorragend als Kinderzimmer oder Büro anbieten.

Zusätzliche Staufläche bietet der Dachboden. Im Keller wartet ein vielseitiger Partyraum auf Sie – perfekt für gesellige Abende. Zudem gibt es eine Werkstatt für handwerklich Begeisterte und weitere großzügige Abstellflächen.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Abgerundet wird dieses durchdachte Wohnkonzept mit Außenjalousien, die nicht nur Komfort, sondern auch Schutz und Privatsphäre garantieren. Dieses Reihenmittelhaus überzeugt mit seiner durchdachten Raumaufteilung, der hellen und freundlichen Atmosphäre sowie der ruhigen Lage nahe der Eider, während alle wichtigen Anlaufstellen wie Schulen, Supermärkte und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sind. Ein Zuhause, das sowohl Komfort als auch Lebensqualität vereint.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09-2034
Endenergiebedarf	293.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	01.09.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	FERN
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	293.40



## Lage

Die Stadt Rendsburg mit etwa 30.000 Einwohnern liegt im Bundesland Schleswig-Holstein am Nord-Ostsee-Kanal, etwa 39 km südlich von Schleswig und 38 km westlich der Landeshauptstadt Kiel. Bekannt ist Rendsburg unter anderem durch die im Jahr 1913 erbaute Rendsburger Eisenbahnhochbrücke, eine weithin sichtbare Brückenkonstruktion aus Stahl, die den Nord-Ostsee-Kanal überspannt.

Über die Autobahnen A7, A210 und die Bundesstraßen B 77, B 202 und B203 ist Rendsburg äußerst verkehrsgünstig gelegen- Schleswig, Kiel, Husum, Neumünster und auch Hamburg sind sowohl per PKW als auch mit der Bahn bequem zu erreichen.

Unser Objekt befindet sich etwa 1,2 km östlich vom Rendsburger Bahnhof und unmittelbar südlich vom Ufer der Ober-Eider. Kindergärten, eine Grund- sowie eine Gemeinschaftsschule, ein Gymnasium, Supermärkte und einige Arztpraxen sind fußläufig oder gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Die etwa einen Kilometer entfernte Bushaltestelle macht es möglich, auch ohne eigene Motorisierung viele weitere Richtungen innerhalb Rendsburgs anzusteuern.



Das kulturelle Angebot ist mit einem Stadttheater, einem Kino, einer umfangreichen Stadtbibliothek, einer Volkshochschule und Veranstaltungen des wunderbaren Schleswig-Holstein-Musikfestivals ebenfalls sehr breit aufgestellt. Zu guter Letzt bieten auch die Ost- und Nordsee in mittelbarer Nähe zahlreiche Möglichkeiten zur Urlaubs- oder Freizeitgestaltung..



## Ausstattung

Reihenmittelhaus, 4,5 Zimmer, Küche mit Einbauküche, Gäste-WC, Vollbad, separates WC, Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachboden.



Gäste WC



Flur OG



Kinderzimmer



Balkon



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Terrasse



Garten



Garten



Keller



Keller



Keller

