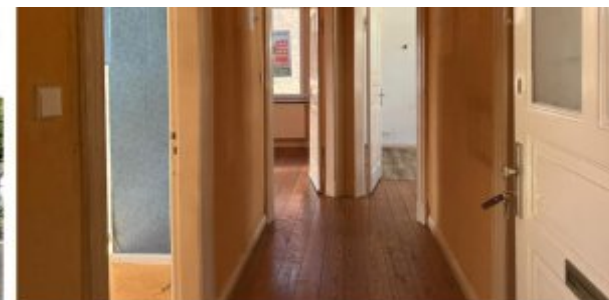


## Selbst nutzen oder investieren – Eigentumswohnung mit Entwicklungsmöglichkeiten - OTTO STÖBEN GmbH!

### Preise & Kosten

|           |          |
|-----------|----------|
| Kaufpreis | 95.000 € |
| Hausgeld  | 110,47 € |



### Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung – sei es als Selbstnutzer oder Kapitalanlage, hier sind Sie genau richtig!

Die im 1. Obergeschoss gelegene Wohnung verfügt über ca. 64,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Ihnen viel Potenzial, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Sie eignet sich ideal für Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen und die Räume nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Mehrfamilienhaus selbst präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. Zudem wurden in der Vergangenheit bereits einzelne Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, sodass bereits erste wertverbessernde Arbeiten erfolgt sind. Beispielhaft sind hier die bereits erneuerten Fenster zu nennen, die zum soliden Gesamteindruck der Immobilie beitragen.

Die Wohnung überzeugt mit einem gut nutzbaren Grundriss und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorhandene Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre zukünftige Einbauküche ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihren individuellen Anforderungen selbst zu planen und einzubauen.

## Angaben zur Immobilie

|              |                |
|--------------|----------------|
| Wohnfläche   | 63,43 m²       |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Balkone      | 1              |
| Verfügbar ab | Sofort möglich |



Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne ausgestattet und bietet eine gute Grundlage für einen gemütlichen und funktionalen Sanitärbereich. Darüber hinaus stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnkonzepte problemlos umsetzen.

Diese Eigentumswohnung ist die ideale Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Charme und Gestaltungsspielraum suchen oder in eine Immobilie mit Perspektive investieren möchten. Mit etwas Liebe und den passenden Ideen kann hier ein individuelles und einladendes Zuhause entstehen. Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil.

## Ausstattung

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Differenzierung | Standard      |
| Heizungsart     | Etagenheizung |
| Befeuerung      | Gas           |



## Lage

Die bezugsfreie Altbauwohnung befindet sich im 1.OG eines 6-Familienhauses in ruhiger und begrünter Lage (Anliegerstraße). In der Nachbarschaft befinden sich z.B. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bushaltestellen, Kinderspielplatz, Kindergarten, Schulen, Ärzte und Gastronomieangebote. Die nahegelegene Eider, verbunden mit dem Ufer, bietet einige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an - zu Land und auch zu Wasser. Die Autobahn liegt ca. 4 km entfernt und die Innenstadt sowie der Bahnhof ca. 2,5 km. Eine gute und schnelle Verkehrsanbindung ist z.B. nach Kiel oder Flensburg gegeben..

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2028-03-06                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 169.7kWh/m²a                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1904                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | F                                |
| Primärenergieträger        | ERDGAS_LEICHT                    |



## Ausstattung

ETW, 3 Zimmer, Küche, Vollbad, Balkon, Keller.



## Sonstiges

Die Wohnung ist bezugsfrei und könnte bei Bedarf sofort übernommen werden oder nach Absprache

Energieausweis vom 05.03.2018:

Endenergieverbrauch 169,7 kWh (F), Erdgas E (Einbau aller Gasetagenheizungen 1986-2014), Baujahr Gebäude 1904,

Eine Gemeinschaftsrücklage wurde seitens der Eigentümergemeinschaft nicht gebildet!

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 110,47 Euro zzgl. Heizung + Warmwasser (über Gastherme)..



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Haus Vorderansicht1



Haus Vorderansicht2



Haus Rückfassade



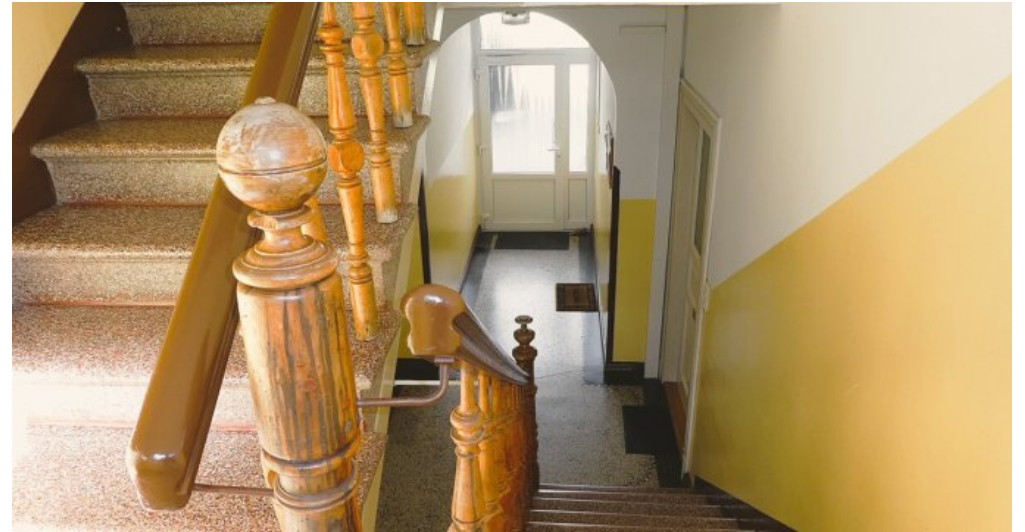
Innenhof1



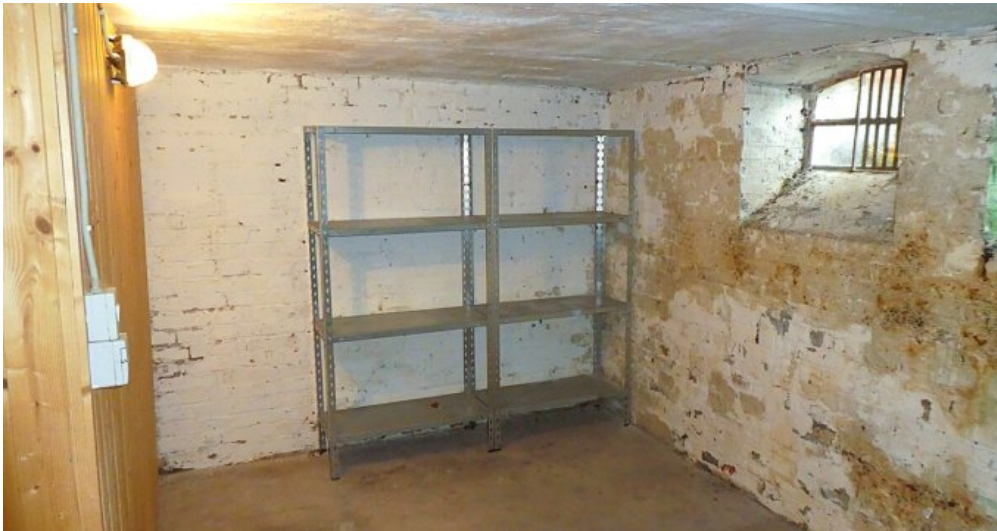
Innenhof2



Straßenansicht



Treppenhaus



Keller



Kellergang

## Adresse

Sophienstraße 25  
24768 Rendsburg