

Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

# Streichen, Böden tauschen und einziehen - sanierte Doppelhaushälfte im Herzen Schacht-Audorfs

Objektnummer: 25053022



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 690 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053022
Wohnfläche	ca. 83,32 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1923
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	160.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1923

Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie



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](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VP VON POLL  
FINANCE®



**IHNEN GEFÄHRT, 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
GfK ITC: 10/23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhöhen die Note. Sie sind  
im Test 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
ServiceVitaler GmbH  
10/2024

**FAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAZ  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FÜR 10/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**VP**  
100% Kundenzufriedenheit  
2024  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
10/24

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

Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Ein erster Eindruck

Wenn Sie ein bezugsfertiges Haus suchen, dem Sie aber noch Ihre persönliche Note geben können, dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie. Die Immobilie wurde 1923 in ruhiger Wohnlage erbaut und in den letzten 10 Jahren umfassend saniert. So wurden nicht nur das Dach inkl. Dämmung und die Fenster erneuert. Auch die Fassade wurde neu gedämmt und eine effiziente Gas-Brennwertheizung eingebaut, um die Energiebilanz des Hauses deutlich zu verbessern. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Modernisierung von Küche, Bad und Bodenbelägen. Mit dem Auszug des Mieters steht das Haus nun zum Verkauf. Sie müssen nur noch streichen, Ihre Möbel aufstellen und können sofort einziehen! Im Erdgeschoss befinden sich ein zeitloses Duschbad, eine funktionale Einbauküche sowie der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich. Über eine massive Holzterrasse erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier sind sich 2,5 Zimmer untergebracht, die als Schlaf-, Ankleide- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein kleines WC vervollständigt das Raumangebot in der Etage. Der kleine Teilkeller bietet Platz für Werkzeuge oder Vorräte. Nicht zu verachten ist bei dieser Immobilie der große Außenbereich, den man bequem über einen kleinen Flur zwischen Küche und Bad erreicht. Sie stehen dann auf einer Terrasse, bei deren Gestaltung Sie noch freie Hand haben. Bunte Blumenkübel, Lichterketten oder gemütliche Loungemöbel - hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich Ihren ganz persönlichen Rückzugsort im Freien schaffen. Von der Terrasse aus gelangt man auch in das ehemalige Stallgebäude, in dem neben der Heizung auch Platz für Gartengeräte ist. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Raum zur Verwirklichung Ihrer ganz persönlichen Gartenträume. Vom Gemüsegarten über den Kinderspielplatz bis hin zum Gartenteich oder Swimmingpool ist hier fast alles möglich. Derzeit wird das Grundstück geteilt und die Vermessungsarbeiten dauern noch an. Ein Verkauf ist aber bereits jetzt möglich und das neu eingemessene Grundstück wird eine Fläche von ca. 690 m<sup>2</sup> haben. Ein Carport rundet das Angebot dieser Immobilie schließlich ab. Mit etwas Kreativität und Gestaltungswillen können Sie sich in dieser begehrten Wohngegend Ihr neues Heim schaffen: Einsteigerhaus sucht neuen Eigentümer!



Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete Räume
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016
- Erneuerung des Daches inkl. Dämmung im Jahr 2016
- Energetische Sanierung der Außenfassade im Jahr 2016
- Isolierverglaste Kunststoffenster (2014, 2016)
- Überholung der Elektrik im Jahr 2016
- Gepflegte Einbauküche
- Zeitloses Duschbad im Erdgeschoss und WC im Dachgeschoss
- Kaminanschluss
- Teilkeller
- Carport
- Geräteraum
- Pflegeleichter Garten mit geschützter Terrasse
- Ruhige, familienfreundliche Lage

Der Energieausweis wird aktuell erstellt und wir kurzfristig nachgereicht!

Es handelt sich um ein Grundstück mit zwei Doppelhaushälften, die derzeit geteilt werden und für die die Vermessungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sind. Das Grundstück der zum Verkauf stehenden linken Doppelhaushälfte wird eine Größe von ca. 690 m<sup>2</sup> haben.

Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Schacht-Audorf liegt am südlichen Ufer des Nord-Ostsee-Kanals im Herzen Schleswig-Holsteins. Dank der hervorragenden Infrastruktur gelangt man mit der Kanalfähre schnell in die Kreisstadt Rendsburg auf der anderen Seite des Kanals oder über die A7, A210 und B77 nach Kiel, Flensburg oder Hamburg. Das Angebot vor Ort ist vielfältig. So gibt es in Schacht-Audorf nicht nur mehrere Supermärkte, Bäckereien, Getränkemärkte, Banken und eine Postfiliale. Auch zahlreiche Ärzte, Kindergärten sowie eine Grund- und eine Regionalschule stehen den Einwohnern zur Verfügung.

**Objektnummer: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 160.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. 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 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: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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