

Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

# Sofort nutzbar - Zwei Wohnungen unter einem Dach und jeweils Garten, Keller, Garage!

Objektnummer: 24053157.1



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

**KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 910 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

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

Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053157.1	Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1970	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.12.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970



Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157.1 - 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie



**VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄHLLT, 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)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Ein erster Eindruck

Gut aufgeteiltes Zweifamilienhaus - Ideal für größere Familien! Mit jeder Wohneinheit können Sie zusätzlich Keller, Garten und Garage nutzen. Das Haus teilt sich auf in eine jeweils abgeschlossene Erdgeschoss- und eine Dachgeschosswohnung, jede mit zentralem Flur und Zugang zu den einzelnen Räumen. Alle sind großzügig geschnitten, bekommen viel Tageslicht und befinden sich in gutem Zustand. Zu jeder Wohnung gehören jeweils ein Bad, ein Gäste-WC, eine Küche, Keller und Garage. Im Erdgeschoss stehen 4 Zimmer, im Dachgeschoss 3 Zimmer als Wohn- bzw. Schlafzimmer zur Verfügung. Die Terrasse in Südlage ergänzt die Erdgeschosswohnung. Für zusätzlichen Raum sorgt der gedämmte Dachboden. Seine Seitenwände sind umfassend getäfelt und es fällt viel Tageslicht ein. Er ist mit ausreichender Standhöhe errichtet und lässt sich Dank seiner Größe wunderbar zu Hobbyzwecken oder als Arbeitsbereich nutzen. Er wirkt stilvoll und lässt sich aufteilen. Der Keller des Hauses erstreckt sich über insgesamt 6, einzeln abschließbare Räume, davon sind 4 als reine Abstell-, Hobby- oder Arbeitsräume nutzbar. Zwei Wohnparteien können ihn untereinander aufteilen. Die Räumlichkeiten hier sind ebenso hell und großzügig gehalten wie der Dachboden. Es bietet sich mehr als nur genügend Platz für die Lagerung von Gegenständen. Jetzt ist nur noch Ihre Kreativität gefragt! Die Doppelgarage kann geteilt genutzt werden, wobei auf der rechten Seite eine alte KfZ-Grube vorhanden ist, die durchaus wieder als solche in Betrieb genommen werden kann. Der Garten verläuft an allen Seiten über das Grundstück. Die Terrasse liegt blickgeschützt hinter dem Haus. Als Hobbygärtner finden Sie rechts hinter den Garagen genügend Fläche, ihre Gestaltungswünsche in einem Nutzgarten zu verwirklichen oder ein Gartenhaus aufzustellen. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte besonders passend - Diese Immobilie bietet Ihnen ein gut durchdachtes und vielfältiges Raumangebot vom Dachboden bis in den Keller. Ein attraktiver Wohnort für Sie! Wenn Sie sich davon überzeugen möchten, dann vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Ausstattung und Details

Erdgeschosswohnung - ca. 92 m<sup>2</sup>

- Flur, Teppichboden, Deckentäfelung
- Küche, EBK, Fliesen, EBG, Deckentäfelung
- Gäste-WC, Fliesen, Deckentäfelung
- Wannenbad, Duschwand, Fliesen, Deckentäfelung
- Wohnzimmer, Vinyl-Parkett, Deckentäfelung
- 3 Schlafzimmer, Vinyl-Parkett, Deckentäfelung
- Räume mit Plissées und Außenjalousien
- Miete pro Monat: 830 € NKM, 50 € Stellplatz, 179,68 VZ  
BK incl. Wärme, 1.059,68 € WM

Dachgeschosswohnung mit Doppelgaube - ca. 75 m<sup>2</sup>

- Flur
- Küche, EBK, Vinyl-Parkett, EBG
- Gäste-WC, Fliesen
- Wannenbad, Fliesen
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer, Vinyl-Parkett, z. T. Deckentäfelung
- Räume mit Außenjalousien

Kellergeschoss

- 4 Abstellräume
- 1 Heizungskeller, Gasheizung + Solarunterstützung
- 1 Waschkraum, Wand- und Bodenfliesen, Dusche

Dachboden

- Fußboden Holz, Wandtäfelungen, Strom
- Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>, Sichtschutz, Bodenfliesen

Garten

Doppelgarage, 1 KfZ-Grube

**Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf**

## Alles zum Standort

Schacht- Audorf liegt in Schleswig-Holstein im Landkreis Rendsburg-Eckernförde und dort südlich des Nord-Ostsee-Kanals. Das Autobahnkreuz Rendsburg ist ca. 5 km entfernt und sorgt für eine zügige Anbindung an die A 7 und die A 210. Städte wie Flensburg, Hamburg, Kiel und Eckernförde werden so in weniger als einer Stunde erreicht. Mehrere Kanalfähren pendeln direkt zwischen Schacht-Audorf und Rendsburg. Bus- und Bahnverbindungen in die Umgebung bestehen ebenso. Es haben sich namhafte Firmen wie die Lürssen Werft GmbH & Co. KG, die Gongfabrik Paiste und das Kalksandsteinwerk Klocke hier angesiedelt, auch etliche mittelständische- und Handwerks-Betriebe. Sie stehen als attraktive Arbeitgeber zur Verfügung und beleben diesen Ort mit wirtschaftlichem Wert. In Schacht-Audorf leben ca. 4.500 Einwohner. Die Nähe zur Kreisstadt Rendsburg und zur Landeshauptstadt Kiel hat hier einen beliebten Wohnort für Familien geschaffen. Innerhalb der Gemeinde hat sich dadurch eine gute Infrastruktur entwickelt, die sowohl mit Supermärkten, Schulen und Kindertagesstätten, ärztlicher Versorgung als auch mit Geschäften, Banken, Bücherei, Volkshochschule u. v. m. punktet. Die Versorgung älterer Mitbürger wird im Bereich des Betreuten Wohnens und verschiedener Pflegeheime gewährleistet. Das Vereins- und Verbandsleben sorgt in dieser Region für ein abwechslungsreiches Freizeit- und Fortbildungsangebot. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, die nicht nur am Nord-Ostsee-Kanal verlaufen, und ein Badesee laden zur Naherholung ein. Am Kanal ist darüber hinaus viel Interessantes zu sehen, wenn in der Saison zwischen Frühjahr und Herbst auf der meistbefahrensten Wasserstraße der Welt Containerschiffe, Frachter und Traumschiffe vorbeifahren.

Objektnummer: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 89.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24053157.1 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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