

Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

# Gemeinsam unter einem Dach - Zwei Wohnungen mit jeweils Garten, Keller und Garage

Objektnummer: 24053157



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

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 910 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053157 - 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 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053157	Kaufpreis	385.000 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 - 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		



Objektnummer: 24053157 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053157 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053157 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053157 - 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 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Die Immobilie



**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 | 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 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf**

## Ein erster Eindruck

Geräumiges Zweifamilienhaus mal anders! Die Wohnfläche und die Grundstücksfläche teilen sich hier 2 Wohneinheiten. Das Haus teilt sich auf in eine 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 und eine Garage. Im Erdgeschoss stehen daneben 4 Zimmer, im Dachgeschoss 3 Zimmer als Wohn- bzw. Schlafzimmer zur Verfügung. Die Terrasse in Südlage ergänzt die Erdgeschosswohnung, blickgeschützt hinter dem Haus. Für zusätzlichen Stauraum 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 insgesamt über 6 Räume, davon sind 4 als reine Abstell-, Hobby- oder Arbeitsräume nutzbar. Zwei Wohnparteien können ihn untereinander aufteilen. Wie der üppige Dachboden so sind die Räumlichkeiten hier ebenso hell und großzügig gehalten. Es bietet sich mehr als nur genügend Platz für Lagerung und Anderes. Kreativität ist gefragt! Die Doppelgarage kann geteilt genutzt werden. Die Garage auf der rechten Seite ist mit einer alten KfZ-Grube ausgestattet, die durchaus als solche in Betrieb genommen werden kann. Im hinteren Bereich liegt der Garten. Der Garten hinter dem Haus ist praktisch angelegt. Terrasse und Spielfläche liegen direkt hinter dem Haus, für einen möglichen Nutzgarten hätten Hobbygärtner rechts hinter den Garagen genügend Fläche, ihre Gestaltungswünsche zu verwirklichen. Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit 01.02.2023 vermietet, die im Dachgeschoss nicht. Für Familien mit Älteren und Jüngeren, für Wohngemeinschaften anderer Art - diese Immobilie bietet eine vorteilhafte Aufteilung. Das gut durchdachte und vielfältige Raumangebot vom Dachboden bis in den Keller macht die Immobilie zu einem attraktiven Wohnort. Überzeugt? Dann vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24053157 - 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, Grube

Objektnummer: 24053157 - 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 - 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 - 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)