

Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

# Ehemaliges Gästehaus sucht Eigentümer mit kreativen Ideen

CODICE OGGETTO: 24053185



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

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 266,3 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 729 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053185	Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Superficie netta	ca. 266,3 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Vani	11	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	8	Superficie lorda	ca. 58 m <sup>2</sup>
Bagni	6	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	1956		
Garage/Posto auto	5 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	339.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.12.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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



CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## La proprietà



**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)

**CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf**

## Una prima impressione

Diese Immobilie bietet sowohl privaten als auch gewerblichen Interessenten vielfältige Möglichkeiten und befindet sich in zentraler Dorflage. Das 1956 erbaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige, lichtdurchflutete Räume. Die gesamte Wohn- und Gewerbefläche beläuft sich auf ca. 325 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über ein pflegeleichtes Grundstück von ca. 729 m<sup>2</sup>. Das Haus hat eine lange Tradition. So wurden die Räumlichkeiten zunächst als Bäckereifiliale und Café einer damals sehr renommierten Bäckerei in Schacht-Audorf genutzt. Später wurden die Räume im Dachgeschoss zu einem Hotel und die im Erdgeschoss zu einer Gaststätte, in der mehrere Jahrzehnte viele Firmen- und Familienfeiern stattfanden, umgebaut. Ende der 90er Jahre wurden Hotel und Gaststätte in ein Gästehaus und eine Wohnung umgewandelt. Die Räume im Erdgeschoss wurden nun als Frühstücks- und Aufenthaltsraum für Übernachtungsgäste genutzt; die Toilettenanlagen blieben erhalten. Die Küche wurde bei dieser Gelegenheit renoviert und teilweise für die Wohnung im Erdgeschoss sowie für die Zubereitung des Hotelfrühstücks genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein großes, gemütliches Wohn-/Esszimmer mit großer Fensterfront, ein Schafzimmer, ein zeitloses Bad und Abstellflächen. Im Dachgeschoss sind sieben Gästezimmer, teilweise mit eigenem Bad, untergebracht. Im Rahmen einer Renovierung könnten ggf. alle Zimmer mit einem Bad ausgestattet werden. Außerdem könnte eine kleine Küche eingebaut werden. Vor dem Haus stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was kreativen Käufern die Möglichkeit bietet, ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen und den Charakter des Hauses nach ihren Wünschen zu gestalten. Die solide Grundstruktur und der stimmige Grundriss bieten eine hervorragende Basis für eine Modernisierung oder Neugestaltung - ob als Wohnungen, Gewerbeflächen (z.B. Läden, Ärztehaus) oder als Monteursunterkunft. Durch die zentrale Dorflage bietet die Immobilie eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur und ein lebendiges Umfeld. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten tragen zur Attraktivität bei. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort vom Potenzial dieser Immobilie und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf**

## Dettagli dei servizi

- Vielfältige Möglichkeiten im privaten und gewerblichen Bereich
- Durchdachte Aufteilung
- Große, lichtdurchflutete Räume
- 7 Gästezimmer, teilweise mit eigenen Bädern
- Barrierearme Wohnung im Erdgeschoss
- Renovierung der Küche und des Bades im Erdgeschoss vermutlich Ende der 90er-Jahre
- Gaskessel mit Brenner-Austausch im Jahr 1980
- Ausbaureserve auf dem Spitzboden
- Praktischer Teilkeller
- Großer Vorplatz mit Parkplätzen und Möglichkeit der Schaffung weiterer Stellflächen
- Zentrale Dorflage

**CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Schacht-Audorf liegt am Südufer 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 breit gefächert. 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.

**CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 339.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODICE OGGETTO: 24053185 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)