Schacht-Audorf

Kernsanierte Doppelhaushälfte im Herzen Schacht-Audorfs

Objektnummer: 26053181



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99.81 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 690 m²

Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

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

Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26053181
Wohnfläche	ca. 99.81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1923
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	270.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Auf einen Blick: Energiedaten

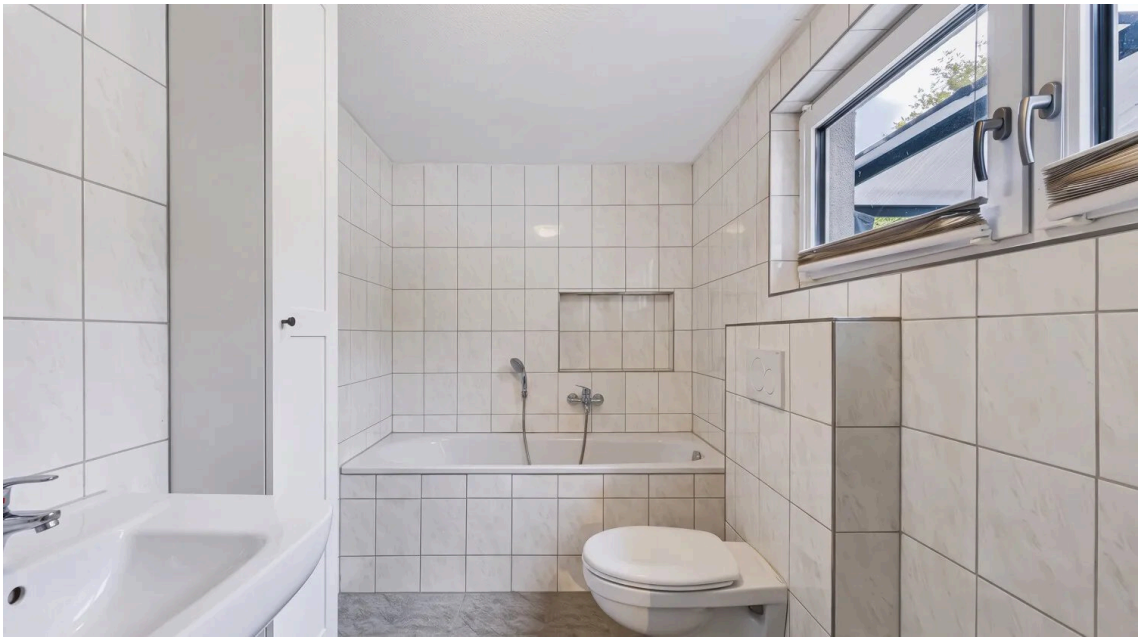
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1923

Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

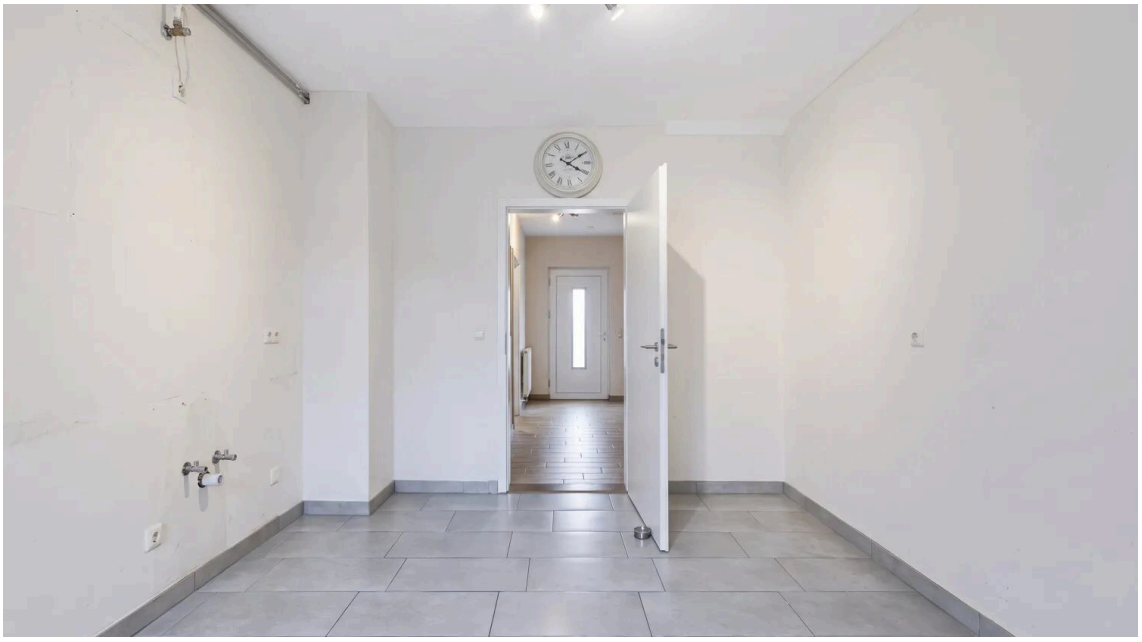
Die Immobilie





Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Die Immobilie

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

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg
rendsburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/rendsburg*



Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Ein erster Eindruck

Wenn Sie auf der Suche nach einer soliden Immobilie sind und dabei nicht auf einen gewachsenen Wohncharakter verzichten möchten, 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 inklusive 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. Bäder und Bodenbeläge wurden ebenfalls modernisiert.

Im Erdgeschoss befinden sich ein zeitloses Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne, eine funktionale Einbauküche (im Besitz der Mieterin) sowie der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich. Über eine massive Holztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier sind 2,5 Zimmer untergebracht, die je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein kleines Duschbad vervollständigt das Raumangebot auf dieser Etage. Der kleine Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge oder Vorräte.

Über einen kleinen Flur zwischen Küche und Bad gelangen Sie bequem auf die Terrasse und von dort in den großzügigen Gartenbereich. Das Grundstück bietet viel Platz und lässt sich je nach persönlichen Vorstellungen gestalten. Ob gemütliche Sitzecke, Spielbereich oder Gemüsebeete – hier bestehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Von der Terrasse aus ist außerdem das ehemalige Stallgebäude erreichbar. Hier befinden sich neben der Heizungsanlage zusätzliche Abstellmöglichkeiten, beispielsweise für Gartengeräte, Fahrräder oder sonstige Utensilien.

Ein Carport rundet das Angebot ab.

Ob als langfristige Kapitalanlage oder als Immobilie mit Eigennutzungsperspektive – diese in den vergangenen Jahren umfassend modernisierte Haushälfte bietet eine interessante Kombination aus gewachsenem Wohncharakter, großzügigem Grundstück und bestehendem Mietverhältnis.

Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete Räume
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016
- Erneuerung des Daches inkl. Dämmung im Jahr 2016
- Energetische Sanierung der Außenfassade im Jahr 2016
- Isolierverglaste Kunststofffenster (2014, 2016)
- Überholung der Elektrik im Jahr 2016
- Zwei zeitlose Bäder
- Teilkeller
- Carport
- Geräteraum
- Pflegeleichter Garten mit geschützter Terrasse
- Ruhige, familienfreundliche Lage

Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Alles zum Standort

Die Gemeinde Schacht-Audorf befindet sich in attraktiver Lage am südlichen Ufer des Nord-Ostsee-Kanal und damit im Herzen Schleswig-Holsteins. Die unmittelbare Nähe zur Rendsburg, die bequem per Kanalfähre erreichbar ist, sowie die sehr gute Anbindung an die Autobahnen A7 Autobahn und A210 Autobahn sowie die Bundesstraße B77 Bundesstraße ermöglichen kurze Wege in die umliegenden Städte wie Kiel, Flensburg und Hamburg. Damit verbindet Schacht-Audorf ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit.

Vor Ort überzeugt die Gemeinde mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einem breiten Angebot für den täglichen Bedarf. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Getränkemärkte, Banken und eine Postfiliale sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Darüber hinaus stehen den Einwohnern verschiedene Arztpraxen sowie mehrere Kindergärten zur Verfügung. Familien profitieren zudem von einer Grundschule und einer Regionalschule direkt im Ort.

Schacht-Audorf bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen am Wasser, gewachsener Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Objektnummer: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Sonstige Angaben

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: 26053181 - 24790 Schacht-Audorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com