

Schacht-Audorf

## Pintar, cambiar suelos y entrar a vivir: casa adosada reformada en el corazón de Schacht-Audorf.

Número de propiedad: 25053022



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 83,32 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25053022                 |
| Superficie habitable | ca. 83,32 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas        |
| Habitaciones         | 4.5                      |
| Dormitorios          | 2                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1923                     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 249.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | Estructura                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 17 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 04.03.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 113.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1923                   |

Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## La propiedad

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**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)

Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## La propiedad

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
18. TEST: 5.000 Makler  
GUT: 80% 10/23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die volle Note 5,0  
Im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

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

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

**MONEY**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOLIO 16/24 | DEUTSCHLANDSTREIFE

**VP**  
Gold Award  
2023  
★★★★★  
Im Test: 48  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN  
10/23

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

Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## Una primera impresión

Si busca una casa lista para entrar a vivir que pueda personalizar, esta propiedad es perfecta. Construida en 1923 en una tranquila zona residencial, ha sido objeto de amplias reformas en los últimos 10 años. No solo se reemplazaron el tejado (incluido el aislamiento) y las ventanas, sino que también se aisló la fachada y se instaló una eficiente caldera de condensación de gas para mejorar significativamente la eficiencia energética de la casa. Otras mejoras incluyeron la modernización de la cocina, el baño y el suelo. Con los inquilinos actuales desocupados, la casa está a la venta. ¡Solo necesita pintar, colocar los muebles y podrá mudarse de inmediato! La planta baja cuenta con un baño con ducha clásico, una cocina funcional y equipada, y un luminoso salón-comedor. Una escalera de madera maciza conduce a la planta superior, que ofrece 2,5 habitaciones que pueden usarse como dormitorios, vestidores u oficinas. Un pequeño aseo completa el espacio habitable en esta planta. El pequeño sótano parcial ofrece espacio para guardar herramientas o suministros. Una gran ventaja de esta propiedad es su amplia zona exterior, fácilmente accesible a través de un pequeño pasillo entre la cocina y el baño. Este conduce a una terraza, que puede diseñar a su gusto. Ya sea con macetas de colores, guirnaldas de luces o cómodos muebles de salón, puede dar rienda suelta a su creatividad y crear su propio refugio al aire libre. La terraza también da acceso al antiguo establo, que alberga el sistema de calefacción y ofrece espacio para guardar las herramientas de jardinería. El jardín está diseñado para facilitar su mantenimiento y ofrece amplio espacio para hacer realidad sus sueños de jardinería. Desde un huerto y una zona de juegos infantiles hasta un estanque o piscina, casi todo es posible. La propiedad se está subdividiendo actualmente y los trabajos de topografía siguen en curso. Sin embargo, ya es posible venderla, y la parcela recién topográfica tendrá una superficie de aproximadamente 690 m<sup>2</sup>. Una cochera completa la oferta de esta propiedad. Con un poco de creatividad y ganas de diseñar, puede crear su nuevo hogar en esta codiciada zona residencial: ¡la casa ideal para empezar busca nuevo propietario!



Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## Detalles de los servicios

- 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

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.

Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25053022 - 24790 Schacht-Audorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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