

Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

Attraktives EFH mit großem Garten zwischen dem Nord-Ostsee-Kanal und dem Schülldorfer See

????????? ??????????: 24053098



www.von-poll.com

???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 107,89 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.187 m²

??????? ????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053098	????? ???????	289.000 EUR
????????????	ca. 107,89 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4	????? ???????????????	2024
???????????????? ???	2	??????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ???????????????	1925	??????	
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????	?????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	212.40 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ?????????



??????? ???????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ????????



???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ?????????



??????? ???????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ????????



??????? ???????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ????????



???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ?????????



??????? ???????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ????????

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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | neumuenster@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/neumuenster

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?? ?????????



VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄHRT, 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

???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

??? ?????? ???????????

In einer verkehrsberuhigten Straße und sehr beliebten Wohngegend befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus. Das Haus wurde 1925 in massiver und solider Bauweise erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 107,89 m². Es liegt auf einem großzügigen und eingewachsenen Grundstück von 1.187 m², das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung bietet. Der großartige Standort zwischen dem Nord-Ostsee-Kanal und dem idyllischen Schülldorfer See verspricht naturnahe Lebensqualität und entspannte Atmosphäre. Bereits 1997 wurde das Haus überwiegend kernsaniert und erhielt dabei eine umfassende Modernisierung: Eine neue Einbauküche, eine neue Ölheizung, zweifach verglaste Kunststofffenster, neue Türen und eine elegante Treppe sowie neue Bodenbeläge wurden installiert. Zudem wurden die Elektrik und die Fassade, die mit Verblendern und Dämmung ausgestattet ist, sowie Teile des Daches erneuert. Aktuellere Verbesserungen umfassen einen neuen Brenner und ein Ausdehnungsgefäß im Jahr 2024 und einen neuen Zaun im Vorgarten aus dem Jahr 2023. Diese Modernisierungen gewährleisten, dass das Haus sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand befindet. Die großzügige und durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für helle und gut geschnittene Räume. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Flur, ein Wohnzimmer und ein Esszimmer mit direktem Zugang zum Garten. Die Küche, ein kleiner Flur mit weiterem Zugang zum Garten, ein ebenerdiges Duschbad sowie der Heizungsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss erwarten Sie ein Flur, zwei gemütliche Schlafzimmer und eine praktische Toilette mit Waschbecken. Der begehbare Dachboden sowie der kleine Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum. Besonders hervorzuheben ist der große, eingewachsene und überwiegend eingezäunte Garten, der Ihnen sowohl Ruhe als auch Privatsphäre bietet. Zwei Terrassen, davon eine überdacht, laden zum Entspannen und Genießen der Natur ein. Der ehemalige Schweinestall, ein Geräteraum, eine Werkstatt, der Öltankraum sowie zwei Schuppen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby und Handwerk. Zwei PKW-Stellplätze im Freien stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Die Immobilie ist ausgestattet mit Laminat, Teppich und Fliesenböden, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Elektrische Außenrollläden im Wohn- und Esszimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die vorhandene Ölheizung mit zwei 1.000-Liter-Tanks garantiert eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die traditionelle Bauweise mit den modernen Annehmlichkeiten bietet Ihnen ein komfortables und naturnahes Wohnen. Genießen Sie die Ruhe der verkehrsberuhigten Lage und die Nähe zu reizvollen Landschaften und Freizeitmöglichkeiten. Lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause begeistern und entdecken Sie die vielen Vorzüge, die es zu bieten hat. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code im Exposé.

??????? ???????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

???????????????? ???? ??????????

- Wohnen zwischen dem Nord-Ostsee-Kanal und dem Schülldorfer See
- Verkehrsberuhigte Straße in beliebter Gegend
- Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- Überwiegend Kernsaniert im Jahr 1997
- Elektrische Außenrollläden im Wohn- und Esszimmer
- Großer, eingewachsener und überwiegend eingezäunter Garten
- Terrasse und überdachte Terrasse
- Ehemaliger Schweinestall, Geräteraum, Werkstatt und 2x Schuppen
- 2x PKW-Stellplatz im Freien
- Ebenerdiges Duschbad im EG
- Toilette mit Waschbecken im DG
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Ölheizung (2x 1.000 Liter Öltanks)
- Kellerraum
- Helle und gut geschnittene Räume
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Laminat, Teppich und Fliesen

??????? ???????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

??? ??? ??? ????????????

Schacht-Audorf ist eine charmante Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Gelegen am Südufer des Nord-Ostsee-Kanals, etwa fünf Kilometer südwestlich von Rendsburg, bietet der Ort eine attraktive Mischung aus ländlicher Idylle und Nähe zu bedeutenden Verkehrswegen. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rund 10 Quadratkilometern und ist geprägt von einer sanft hügeligen Landschaft, die von Feldern, Wiesen und Wäldern durchzogen ist. Der Nord-Ostsee-Kanal, eine der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraßen der Welt, verleiht Schacht-Audorf eine besondere maritime Atmosphäre. Die Nähe zum Kanal bietet den Einwohnern und Besuchern die Möglichkeit, große Frachtschiffe und elegante Yachten hautnah zu erleben. Die Region um Schacht-Audorf ist zudem reich an Wasserwegen, was vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Bootfahren und Spaziergänge entlang der Uferpromenaden bietet. Die verkehrstechnische Anbindung von Schacht-Audorf ist hervorragend. Die Bundesautobahn A7, A210 und die Bundesstraße B77 sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden die Gemeinde mit größeren Städten wie Kiel, Flensburg oder Hamburg. Das Angebot vor Ort ist breitgefächert. So gibt es in Schacht-Audorf nicht nur einen Supermarkt, Bäckereien, Bücherei, Post usw. Auch zahlreiche Ärzte, Kindergarten sowie eine Grund- und Gemeinschaftsschule stehen den Einwohnern zur Verfügung. Im Nachbarort Osterrönfeld findet man weitere Supermärkte. In Schacht-Audorf wird Gemeinschaft großgeschrieben. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl und bieten den Einwohnern zahlreiche Gelegenheiten, sich zu treffen und auszutauschen. Sport- und Kulturvereine tragen ebenfalls zur lebendigen Dorfgemeinschaft bei. Insgesamt bietet Schacht-Audorf eine hohe Lebensqualität durch die harmonische Verbindung von Natur, Geschichte und moderner Infrastruktur. Die idyllische Lage am Nord-Ostsee-Kanal und die gute Erreichbarkeit machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort in Schleswig-Holstein.

??????? ????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24053098 - 24790 Schacht-Audorf – Schacht-Audorf

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Robert Rothböck

Großflecken 48 Neumünster
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com