

Büdelsdorf

# Das Haus der unbegrenzten Möglichkeiten: Vermieten, Arbeiten oder einfach nur zum Wohlfühlen

Objektnummer: 24053127.2



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

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 307,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 728 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

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

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24053127.2                |
| Wohnfläche   | ca. 307,9 m²              |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1976                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 498.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 167.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960           |

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



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](mailto:rendsburg@von-poll.com)

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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



**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 Hypotheken-  
zertifikat 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)

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Ein erster Eindruck

Bereits 1902 wurde der Grundstein für dieses exklusive Häuserensemble gelegt. Im Jahr 1976 wurde das Anwesen schließlich erweitert und im Laufe der Jahre liebevoll gepflegt und kontinuierlich saniert. Ob für die Familie, als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder für den Selbstständigen, der auch bei der Arbeit nicht weit von seiner Familie entfernt sein möchte - dieses Haus passt sich individuell Ihren Bedürfnissen an. Dafür stehen Ihnen ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen, eine herrliche Terrasse und zwei Balkone zur Verfügung. Das Interieur besticht durch eine für die damalige Zeit sehr hochwertige Ausstattung mit vielen Details. Der Hauptwohnbereich mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche besteht aus einer großzügigen Diele, von der aus man in das helle und geräumige Wohnzimmer gelangt. Dieser Bereich lädt zum geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie ein, denn hier finden Sie auf ca. 50 m<sup>2</sup> viel Platz für Ihre große Sofaecke mit Blick auf den Kamin, in den Garten und auf die großzügige französische Küche. Apropos geselliges Beisammensein - auch das lässt sich an der frischen Luft genießen. Im Außenbereich eröffnet sich eine großzügige Terrasse, die komplett gepflastert ist und somit keine Arbeit macht. Hier kann man nach getaner Arbeit auf der Sonnenterrasse entspannen oder Freunde zum Grillen einladen. Die offene Küche im edlen Landhausstil mit ihrer gemütlichen Essecke und dem stilvollen Tresen ist der kommunikative Mittelpunkt, wenn es ums Kochen und Genießen geht. Ausgestattet mit hochwertigen Schränken müssen Sie sich nur noch für Ihre bevorzugten Elektrogeräte wie Herd und Backofen entscheiden. Ein kleines Gäste-WC rundet die Einheit im Erdgeschoss schließlich ab. Über eine massive Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss des Haupthauses. Hier befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit separater Ankleide, ein gepflegtes Vollbad im Retro-Stil mit einer einzigartigen Rundbadewanne, die heute ihresgleichen sucht. Im Anbau befinden sich zwei Wohnungen mit separatem Zugang. Im Jahr 2002 wurden der Dachstuhl und die Dacheindeckung inkl. Dämmung erneuert, so dass neben den ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss noch ca. 70 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss zur Verfügung stehen. Im Erdgeschoss befindet sich eine barrierefreie Wohnung mit drei Zimmern, einem zeitlosen Duschbad sowie einer modernen Küche, die keine Wünsche offen lässt. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine große Wohnküche und zwei Balkone. Das Duschbad dieser Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnungen können möbliert übergeben werden und wurden bisher als Wohnen auf Zeit zwischen den Meeren vermietet. Die Aufteilung lässt sich jedoch modular verändern und es wäre auch problemlos möglich, beide Wohnungen zu einer großen Wohneinheit umzugestalten, so dass letztendlich zwei separate Wohnhäuser zur Verfügung stehen. Ein Gartenhaus und die große Garage, die trockenen Fußes vom Haus aus zu erreichen ist, bieten Platz für Gartenmöbel, Werkstatt

und Auto. Zwei weitere Stellplätze befinden sich links neben dem Haus. Ein großzügiger Wohnraum für alle Lebenslagen: gestalten, ankommen, wohlfühlen.

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Drei Wohneinheiten mit einem modular veränderbarem Raumkonzept
- Anbau aus dem Jahr 1976
- Gas-Brennwertheizung (2022)
- Dachsanierung inkl. Dachstuhl und Dämmung (2002)
- Isolierverglaste Holzfenster
- Drei gepflegte Einbauküchen
- Hochwertige Holzdielen und Eichenparkett
- Teilweise Fußbödenheizung
- Zwei Kamine
- Sonnenterrasse in Südwestlage
- 2.000 l unterirdischer Regenwasserspeicher für die Gartenbewässerung
- Große Garage mit elektrischem Tor sowie 3 Außenstellplätze
- Großes Gartenhaus
- Zentrale, familienfreundliche Stadtrandlage

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Alles zum Standort

Die Stadt Büdelsdorf mit ca. 11.000 Einwohnern liegt am Nordufer der Eider und des Nord-Ostsee-Kanals in der Mitte Schleswig-Holsteins und grenzt unmittelbar an die Kreisstadt Rendsburg. Vor Ort gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Ärzte, Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe, zwei Gewerbegebiete, diverse Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie zahlreiche Vereine, Verbände und ein Naturerlebnisbad. Der nächste Bahnhof, die Inland Klinik Rendsburg und weiterführende Schulen befinden sich in der Nachbarstadt Rendsburg. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A7 ist man von Büdelsdorf aus in 25 Minuten in der Landeshauptstadt Kiel, in einer Stunde in Hamburg oder an der dänischen Grenze. Auch die Ostsee ist in ca. 20 Autominuten bequem zu erreichen.

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 167.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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