

Büdelisdorf – Büdelisdorf

# Alles unter einem Dach: Wohnen mit der großen Familie.

Objektnummer: 24053127.1



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

**KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 728 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

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

Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053127.1	Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1960		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	167.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – 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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Die Immobilie



VP 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)

**Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf**

## Ein erster Eindruck

Suchen Sie eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten? Dann sind Sie hier genau richtig! Finanzieren Sie Ihren Immobilienkauf durch Mieteinnahmen oder nutzen Sie Ihr Büro direkt nebenan. Dieses ehemalige Bahnwärterhaus wurde über die Jahre hinweg liebevoll gepflegt und stetig saniert. Ursprünglich im Jahr 1902 erbaut, wurden 1976 umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt und das Haus auf ca. 140 m<sup>2</sup> erweitert. Durch die Sanierung des Nebenhauses und die Erneuerung des Daches wurde zusätzlich ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen. Der Hauptwohnbereich mit seinen ca. 140 m<sup>2</sup> besteht aus einem großen Entree, über das Sie in das helle und geräumige Wohnzimmer gelangen. Hier haben Sie viel Platz für Ihre große Sofaecke mit Blick auf den Kamin und in den Garten. Die offene Küche mit ihrer gemütlichen Essecke sorgt für einen kommunikativen und offenen Grundriss. Ausgestattet mit hochwertigen Einbauten müssen Sie sich nur noch bei der Wahl Ihrer bevorzugten Elektrogeräte wie Herd und Backofen entscheiden. Über die hochwertige Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier setzt sich der helle und freundliche Charakter des Hauses fort. Das geräumige Schlafzimmer mit Ankleidebereich bietet viel Platz für Ihre Ideen. Das große Badezimmer ist mit einer runden Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet. Das WC befindet sich in einem extra Raum. Im Nebengebäude befinden sich zwei Wohnungen, die von außen separat zugänglich sind. 2002 wurde das Dach neu errichtet, sodass Sie neben den ca. 95 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss nun zusätzlich eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung im Dachgeschoss zur Verfügung haben. Die Wohnungen werden möbliert vermietet und sind stets langfristig vermietet gewesen. Beide Wohnungen sind mit modernen Küchen und Bädern ausgestattet. Die Balkone im Dachgeschoss und die großen Fenster in den Wohnungen unterstreichen den hellen und freundlichen Charme dieses Wohnhauses. Mit Blick in den Garten haben Sie einen kleinen Außenbereich. Hier können Sie auf der Sonnenterrasse nach der Arbeit entspannen oder Ihre Freunde zum Grillen einladen. Ein Gartenhaus und die große Garage mit Abstellraum bieten Platz für Ihre Gartenmöbel, Ihre Werkstatt und Ihr Auto. Für die beiden anderen Wohnungen befinden sich die Stellplätze links neben dem Haus. Gerne besichtigen wir mit Ihnen auch an einem Samstag oder Sonntag. Fordern Sie das Exposé mit einem Klick an!

Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss
- Je nach Bedarf können beide Wohnungen und auch das Haupthaus miteinander kombiniert werden
- Dach des Nebenhauses wurde in 2002 komplett erneuert und erhöht
- Zwei möblierte Wohnungen mit Garten und Balkonen mit bodentiefen Fenstern
- Wohnung im Erdgeschoss barrierearm
- Zwei zeitlose Einbauküchen in den Wohnungen
- Zwei Kamine
- Gasbrennwertheizung (2022)
- Teilweise Fußbodenerwärmung
- Isolierverglaste Holzfenster (Zweifach)
- Große Garage mit Abstellraum (ca. 25m<sup>2</sup>)
- 3 Außenstellplätze
- Praktischer Geräteschuppen (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- Sonnige Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- 2.000 Liter unterirdischer Regenwasserspeicher für die Gartenbesserung
- Ruhige, zentrale Stadtrandlage

**Objektnummer: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – 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 Imland 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: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 167.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 24053127.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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