

Bünsdorf – Bünsdorf

Den Wittensee fest im Blick! Ihr privates Wochenendhaus mit direkter Seelage!

????????? ??????????: 24053067



www.von-poll.com

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 74,65 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.619 m²

???????? ??????????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

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

???????? ??????????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053067	????? ???????	389.000 EUR
????????????	ca. 74,65 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	6		
?????????????? ??? ????????????	4	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 91 m ²
????? ?????????????	1982	??????	
?????? ?????????????	2 x ??????????? ??? ??????????????	?????????	?????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

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

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

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

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

KEIN

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

??????

???????? ??????????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

?? ?????????



???????? ?????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/eckernfoerde

???????? ?????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

?? ????????

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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 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

??????? ???????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

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

Willkommen zu Ihrem neuen Wochenenddomizil in Bünsdorf in direkter Wasserlage in einer ruhigen Sackgassenlage! Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1982 bietet Ihnen direkten Seeblick und Wasserzugang am idyllischen Wittensee. Auf einem ca. 1.619 m² großen Erbpachtgrundstück gelegen, verfügt die Immobilie über zwei separate Wohneinheiten, beide ausgestattet mit offenen Einbauküchen sowie großzügigen Bädern. Genießen Sie die Aussicht von der Dachterrasse, die 2020 mit hochwertigen WPC Bohlen erneuert wurde und mit einer Glasbrüstung eingefast ist. Die jährliche Erbpacht beträgt 1865,15€ - Ihr perfekter Rückzugsort am Wasser erwartet Sie! Die Erdgeschosseinheit erreichen Sie über einen schmalen Weg, der zu einer kleinen Terrasse vor dem Haus führt – perfekt für eine Bank und entspannte Stunden im Freien. Beim Betreten empfängt Sie ein praktischer Flur mit einem Einbauschränk, der reichlich Stauraum bietet. Das Duschbad mit Fenster ist funktional gestaltet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit einem beeindruckenden Panorama-Blick auf den Wittensee begeistert. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großen Dachterrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Ein schöner Kamin ist hier ebenfalls vorhanden und spendet wohlige Wärme. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alles, was Sie zum Kochen und Wohlfühlen benötigen. Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo zwei gemütliche Schlafkabinen Platz für insgesamt vier Personen bieten. Die großzügige Kellerwohnung besticht durch einen separaten Eingang und einen überdachten Terrassenbereich, die den Eingangsbereich einladend gestaltet. Ein geräumiger Flur führt zu einem Gästezimmer und zu einem Wohnzimmer mit einer praktischen Schiebetür und einem atemberaubenden Blick auf die Terrasse und den malerischen Wittensee. Neben einem weiteren Schlafzimmer bietet die Einheit ein komfortables Dusch- und Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss sowie einen Hauswirtschaftsraum für zusätzlichen Stauraum und Organisation. Das wahre Highlight dieser Wohnung ist jedoch das großzügige Wohn- und Esszimmer mit seiner beeindruckenden Fensterfront und Schiebeelementen, die viel Licht hereinlassen und den Blick auf die Terrasse und den idyllischen Wittensee freigeben. Die offene Küche mit einem einladenden Tresenbereich lädt zu geselligen Kochabenden ein. Ein großer Kamin vervollständigt das Ambiente und sorgt für wohlige Wärme an kühlen Abenden. Die riesige Terrasse vor dem Wohn- und Esszimmer bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und verspricht unvergessliche Abende im Freien. Beide Wohneinheiten präsentieren sich in einem charmanten, altersbedingten Zustand, der jedoch Renovierungsbedarf offenbart. Betrachten Sie dies als eine einzigartige Gelegenheit, Ihre kreative Vision zu entfalten und Ihr persönliches Traumdomizil zu gestalten. Lassen Sie

Ihrer Fantasie freien Lauf und verwandeln Sie diese Wohnungen in Ihr ganz persönliches Urlaubsrefugium. Der pflegeleichte Garten lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet Platz für Erholung und Gartenarbeit. Ein kleiner Schuppen für Gartengeräte sowie ein Doppelcarport mit Schuppen runden das Angebot ab. Insgesamt bietet das Wochenendhaus ein großes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, den eigenen Wohntraum zu verwirklichen.

??????? ???????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

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

- Direkte Wasserlage
- Sackgassenlage
- Erbpachtgrundstück (1865,15€ p.a.) 48 Jahre Restnutzungsdauer
- Durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen
- Zwei separate Wohneinheiten möglich (Separate Eingänge)
- Zwei offene Einbauküchen (älteren Datums)
- Pro Wohneinheit ein Kamin
- Gasheizung aus ca. 2001
- Dach wurde ca. 2007 erneuert
- Duschbad im Erdgeschoss
- Dusch- und Wannenbad im Kellergeschoss
- Großer, pflegeleichter Garten
- Glasfaseranschluss in der Straße
- Große Dachterrasse mit Glasbrüstung und WPC-Bohlen (Ca. 2020) --> Wasserblick
- Große Terrasse im Kellergeschoss --> Wasserblick
- Kleiner Schuppen für Gartengeräte
- Doppelcarport mit Schuppen

??????? ???????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

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

Lage: Bünsdorf liegt malerisch am Nordufer des Wittensees im Herzen Schleswig-Holsteins, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Hüttener Berge. Diese idyllische Gemeinde gehört zum Amt Hüttener Berge im Kreis Rendsburg-Eckernförde und bietet eine hervorragende Anbindung an die größeren Städte der Region. Die Kreisstadt Rendsburg ist nur etwa 15 Kilometer entfernt und auch die Ostseestadt Eckernförde erreicht man in rund 20 Minuten mit dem Auto. Über die nahegelegene Autobahn A7 sind auch die Metropolregionen Hamburg und Kiel schnell zu erreichen. Ortsbeschreibung: Bünsdorf ist ein charmantes, ländlich geprägtes Dorf mit etwa 600 Einwohnern, das durch seine naturnahe Lage und die unmittelbare Nähe zum Wittensee besticht. Der Wittensee bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Angeln und Schwimmen und ist ein beliebtes Ziel für Naturfreunde und Wassersportler. Rund um den See führen zahlreiche Wander- und Radwege, die zu ausgedehnten Erkundungstouren einladen. Das Ortsbild von Bünsdorf ist geprägt von liebevoll gepflegten Bauernhöfen, modernen Einfamilienhäusern und traditionsreichen reetgedeckten Landhäusern. Im Zentrum des Dorfes befindet sich die historische Kirche St. Catharinen, die ein beliebter Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft ist. Neben dem lokalen Kindergarten und der Grundschule sorgen zahlreiche Vereine und regelmäßige Veranstaltungen für ein lebendiges Dorfleben. Die umliegenden Naturparks, wie der Naturpark Hüttener Berge, bieten abwechslungsreiche Landschaften mit Wäldern, Wiesen und Seen und machen Bünsdorf zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Familien, die eine hohe Lebensqualität und Ruhe schätzen. Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Restaurants, in den nahegelegenen Städten Rendsburg und Eckernförde schnell erreichbar. Durch seine harmonische Kombination aus naturnahem Leben und guter infrastruktureller Anbindung ist Bünsdorf am Wittensee ein attraktiver Standort sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende, die den Charme des Landlebens genießen möchten.

??????? ???????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

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

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.

???????? ??????????: 24053067 - 24794 Bünsdorf – Bünsdorf

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

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

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com