

Büdelsdorf – Büdelsdorf

Teilmodernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage!

???????? ??????????: 24053064.1



www.von-poll.com

???? ??????: 290.000 EUR • ??????????: ca. 114,8 m² • ?????????: 5.5 • ?????? ????: 481 m²

???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

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

???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053064.1	????? ???????	290.000 EUR
?????????????	ca. 114,8 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5.5	????? ???????????????	2018
?????????????? ???	3.5	??????????	?????????
?????????????		?????????????????	?????????????????
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1976	??????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ???????	247.10 kWh/m²a
??????????????	02.06.2034	????????????	
??????????????????		????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

?? ?????????



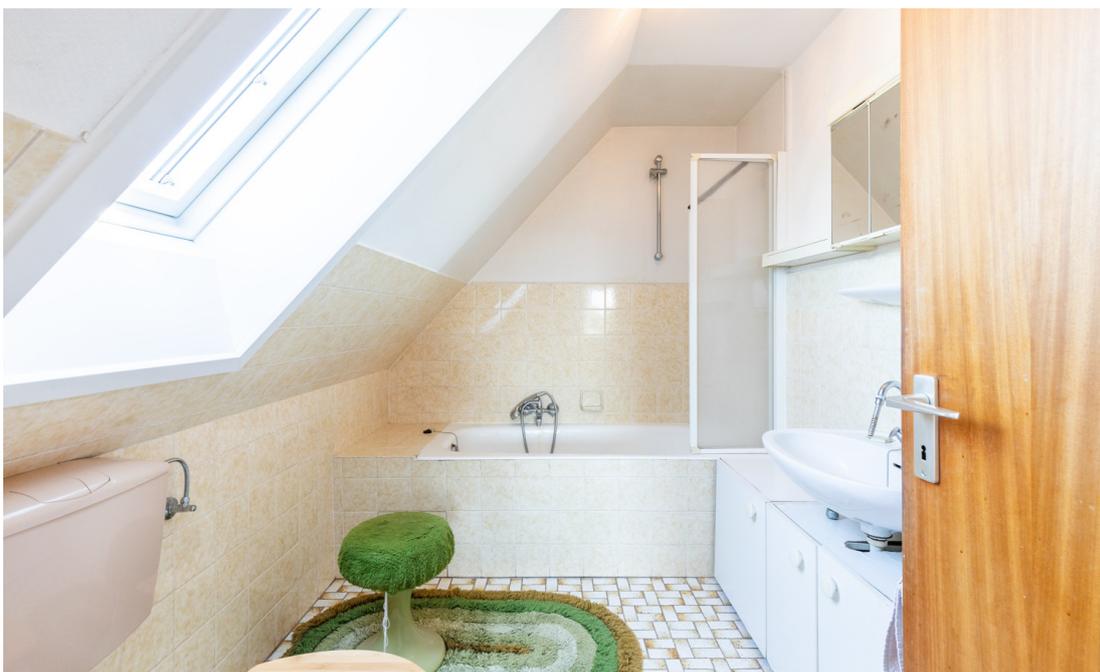
???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

?? ?????????



???????? ?????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

?? ????????



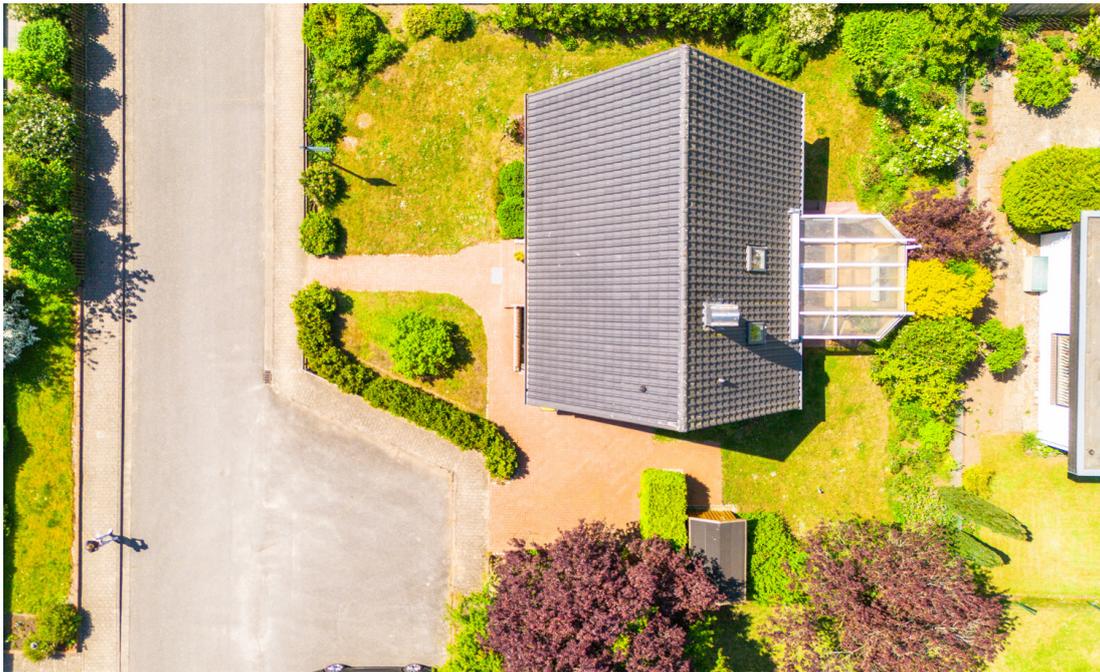
???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

?? ?????????



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

???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 bietet eine Wohnfläche von ca. 114,8 m² und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 481 m². In ruhiger Sackgassenlage gelegen, besticht die Immobilie durch ihre Massivbauweise mit einer Vollklinkerfassade. Im Jahr 2007 wurde der Westgiebel mit 1 cm starken Riemchen saniert. Im Innenbereich des Hauses ist eine Renovierung bzw. Modernisierung notwendig, insbesondere in der Küche, den Bädern und den Böden. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, vor dem ausreichend Platz für einen Garderobenbereich ist. Der beheizte Wintergartenanbau (14 m²) aus dem Jahr 2007, der über die Küche erreichbar ist, verleiht dem Haus zusätzlichen Wohnraum. Elektrische Verschattungsanlagen für das Dach des Wintergartens sorgen für angenehmen Schatten. Im Wohn- und Esszimmer bietet ein elektrischer Rollladen am großen Fenster für zusätzlichen Komfort. Neben dem Wohn- und Esszimmer befindet sich im Erdgeschoss ein halbes Zimmer, das sich wunderbar als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich derzeit das Wannenbad sowie drei Schlafzimmer, die alle über den Flur erreichbar sind. Über eine Auszugsleiter gelangt man zudem in den Spitzboden, der zusätzliche Staufläche bietet. Eine neue Hauseingangstür aus dem Jahr 2018 sowie nahezu alle Kunststofffenster aus dem Jahr 2014 tragen zur modernen Ausstattung des Hauses bei. Im Jahr 2013 wurde das Dach mit neuer Dämmung und Deckung versehen. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1996, der Brenner wurde 2010 ausgetauscht und neue Öltanks (4x 1.000 Liter) wurden 2019 installiert. Das Haus verfügt über einen beheizten Vollkeller mit Außenaufgang. Ein Gartenhaus und PKW-Freiplatz runden das Angebot ab. Die Immobilie ist mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet und bietet alle Möglichkeiten für eine moderne Wohnsituation. Insgesamt verfügt das Haus über 5,5 Zimmer, darunter 3,5 Schlafzimmer. Der gepflegte Außenbereich mit einem Eingang in das eingewachsene Grundstück bietet viel Platz für Erholung und Entspannung im Freien. Die Immobilie präsentiert sich als solide Wohnmöglichkeit in einer ruhigen und freundlichen Umgebung. Aufgrund der zahlreichen Modernisierungen in den letzten Jahren bietet das Haus ein angenehmes Wohngefühl und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung.

??????? ???????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

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

- Ruhige Sackgassenlage
- Eingewachsenes Grundstück
- Massivbauweise
- Vollklinkerfassade
- Sanierung des Westgiebels mit 1cm Riemchen 2007
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Wannenbad im Dachgeschoss
- Neue Dämmung und Deckung des Daches aus dem Jahr 2013
- Nahezu alle Kunststofffenster aus dem Jahr 2014
- Neue Hauseinganstür aus dem Jahr 2018
- Beheizter Wintergartenanbau (14m²) aus dem Jahr 2007
- Elektrische Verschattungsanlage für den Wintergarten (Dach)
- Elektrischer Rollladen im Wohn- und Esszimmer
- Glasfaseranschluss im Haus
- Ölheizung aus dem Jahr 1996
- Austausch des Brenners 2010
- Neue Öltanks (4x 1.000 Liter) aus dem Jahr 2019
- Gartenhaus
- PKW-Freiplatz
- Vollkeller (beheizt)
- Außenaufgang zum Keller

???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

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

Lage Büdelsdorf liegt im Herzen Schleswig-Holsteins und grenzt unmittelbar an die Kreisstadt Rendsburg. Die Stadt profitiert von ihrer strategisch günstigen Lage an der Eider und dem Nord-Ostsee-Kanal, einer der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraßen der Welt. Die Nähe zur A7 ermöglicht eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Flensburg, Kiel und Hamburg, was Büdelsdorf zu einem idealen Wohnort für Pendler macht. Zudem bietet die gut ausgebaute Infrastruktur mit Bus- und Bahnanbindungen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Regionen. Ort Büdelsdorf ist eine charmante und lebendige Stadt mit einer vielfältigen Mischung aus Tradition und Moderne. Mit etwa 10.000 Einwohnern bietet die Stadt eine perfekte Balance zwischen urbanem Flair und ländlicher Idylle. Das Stadtbild wird von einer harmonischen Kombination aus historischen Gebäuden und modernen Neubauten geprägt, die für ein attraktives und abwechslungsreiches Wohnumfeld sorgen. Freizeit und Erholung Die Umgebung von Büdelsdorf bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Naturpark Hüttener Berge lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein. Zudem sind der Nord-Ostsee-Kanal und die Eider beliebte Ziele für Wassersportler und Naturliebhaber. Diverse Sportvereine und Freizeiteinrichtungen vor Ort sorgen dafür, dass für jeden Geschmack etwas dabei ist. Bildung und Versorgung Büdelsdorf verfügt über ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch die Versorgung im medizinischen Bereich ist hervorragend, mit zahlreichen Ärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Krankenhaus in Rendsburg. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Wirtschaft und Arbeitsmarkt Die wirtschaftliche Landschaft von Büdelsdorf ist durch eine gesunde Mischung aus kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt. Die Nähe zu Rendsburg bietet zusätzliche Arbeitsmöglichkeiten und fördert die regionale Wirtschaft. Das Vorhandensein verschiedener Gewerbegebiete schafft ein dynamisches Umfeld für Unternehmer und Investoren. Fazit Büdelsdorf ist eine Stadt, die durch ihre ideale Lage, ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Ob für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende – Büdelsdorf bietet für jeden die passende Umgebung und vereint die Vorzüge des städtischen Lebens mit der Nähe zur Natur. Hier lässt es sich leben und arbeiten – in einem Ort, der Tradition und Moderne harmonisch miteinander verbindet.

???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 247.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

???????? ??????????: 24053064.1 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

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

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

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com