

Büdelsdorf – Büdelsdorf

# Altbau trifft Moderne - Familienfreundliches Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Büdelsdorf

CODICE OGGETTO: 24053147



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

PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053147	Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1911		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	151.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.04.2024	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1911

CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN RENDSBURG

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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## La proprietà



**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](http://www.vp-finance.de)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf**

## Una prima impressione

Schon von weitem ist es zu sehen, das stilvolle Einfamilienhaus mit den lasierten roten Dachziegeln, dem stilvollen Giebel und der strahlend weiß verputzten Fassade. Es wurde 1911 erbaut und in den letzten 20 Jahren aufwendig und mit viel Liebe zum Detail saniert. Entstanden ist ein modernes Raumwunder mit zeitgemäßem Grundriss, das auf zwei Ebenen, einem funktionalen Nebengebäude mit Werkstatt und Hauswirtschaftsraum und einem kleinen Teilkeller viel Platz zum Wohnen und Wohlfühlen bietet. Beim Betreten spürt man die offene Wohnatmosphäre und die Wärme, die diese Immobilie ausstrahlt. Moderne weiße Türen und dezente Wandfarben bilden einen gelungenen Kontrast zu den terrakottafarbenen Fliesen und den historischen Dielenböden. Hohe Decken unterstreichen die Großzügigkeit des Hauses, in dem sich Moderne und Historie gekonnt verbinden. Den geselligen Mittelpunkt im Erdgeschoss bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich. Optisch getrennt durch einen Wandvorsprung, in dem sich eine massive Schiebetür verbirgt, lädt dieser Bereich zum Verweilen ein. Ein Kaminofen sorgt hier für Behaglichkeit. Daran schließt sich die Küche an. Sie ist funktional gestaltet und bietet Platz für einen kleinen Essplatz. So können Sie in Ruhe die Brotdosen füllen, während sich die Kinder für den Tag stärken. Ein modernes Vollbad mit Fußbodenheizung rundet das Raumangebot im Erdgeschoss schließlich ab. Über eine massive Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befinden sich drei geräumige Zimmer und ein kleines Duschbad. Wer mehr Platz benötigt, hat zudem die Möglichkeit, den kleinen, vollisolierten Spitzboden über dem Hauswirtschaftsraum als Arbeits- oder Gästezimmer zu nutzen. Von der Küche aus gelangt man auf die Terrasse. Sie wurde 2007 überdacht und bietet so auch bei sommerlichem Regen die Möglichkeit, draußen zu sitzen und den Blick in den Garten zu genießen. Letzterer ist stilvoll und zugleich pflegeleicht angelegt. Hier können Sie Ihre eigenen Kräuter zum Kochen anbauen, den Kindern beim Spielen zuschauen oder gesellige Grillabende veranstalten. Der Hauswirtschaftsraum im Nebengebäude ist bequem von der Terrasse aus zu erreichen. Daneben befindet sich zudem eine große Werkstatt, die das Herz eines jeden Hobbyheimwerkers höher schlagen lässt. Der kleine Teilkeller bietet Platz zum Verstauen von Werkzeug oder Vorräten. Das Auto kann auf dem Grundstück im Carport abgestellt werden. Gut gelegen, modern und zum Einzug bereit: Haus sucht Familie!

**CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf**

## Dettagli dei servizi

Ein Bedarfsausweis wird gerade erstellt und wird kurzfristig nachgereicht.

- Lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken
- Glasfaseranschluss
- Photovoltaikanlage mit 10kW-Speicher und Wallbox aus dem Jahr 2022
- Modernes Bad auf dem Jahr 2019
- Schornsteinsanierung (2019)
- Isolierverglaste Kunststofffenster (überwiegend aus 1990 und 2003)
- Teilerneuerte Elektrik
- Kaminofen (2017)
- Fassadendämmung
- Dachsanierung inkl. Dämmung in 2003
- Moderne Einbauküche (2003)
- Gasheizung mit Niedertemperaturkessel (1997)
- Hochwertige Dielenböden
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum mit ausgebautem Spitzboden (Nutzfläche)
- Kleiner Teilkeller
- Große Werkstatt mit erneuertem Dach (2022)
- Nicht einsehbare Terrasse mit Überdachung
- Stilvoll eingewachsener Garten
- Gartenhaus und Kinderspielturm
- Carport
- Familienfreundliche, zentrale Lage

**CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 151.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. 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.

CODICE OGGETTO: 24053147 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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