Büdelsdorf

Exklusivität und Moderne trifft großes Grundstück in Feldrandlage

Objektnummer: 23053095.1

KAUFPREIS: 637.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 248,1 m^2 • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 2.067 m^2

Objektnummer: 23053095.1 - 24782 Büdelsdorf

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

Objektnummer: 23053095.1 - 24782 Büdelsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23053095.1
Wohnfläche	ca. 248,1 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	637.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23053095.1 - 24782 Büdelsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	93.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.10.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23053095.1 - 24782 Büdelsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Haus wurde im Jahr 1997 in der beliebten Stadt Büdelsdorf errichtet, 2014 um einen stilvollen Anbau erweitert und garantiert Lebensqualität in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Ob für die Familie, als Mehrgenerationenhaus 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. 270 m² Wohnfläche auf drei Ebenen, eine herrliche Dachterrasse und zahlreiche Rückzugsorte im Garten zur Verfügung. Über einen kleinen Windfang gelangt man in die Diele, von der aus die Räume im Erdgeschoss bequem zu erreichen sind. Herzstück ist der Wohn-/Essbereich, der durch den lichtdurchfluteten Erker und den Kaminofen Gemütlichkeit und Großzügigkeit zugleich ausstrahlt. Er lädt zum geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie ein. Apropos gesellige Stunden - die lassen sich auch an der frischen Luft genießen. Tritt man aus der Terrassentür, öffnet sich ein weitläufiger Garten mit vielen romantischen Plätzen, einem Teich und herrlichen Ausblicken in die Natur. Einzelne farbenfrohe Beete und ein kleiner Nutzgarten mit Gewächshaus geben dem Anwesen seinen ganz eigenen Charakter. Ein Paradies für alle, die das Besondere suchen. Im Jahr 2014 wurde der Wohnbereich nach Süden hin geöffnet und um einen 60 m² großen Anbau erweitert. Dieser bildet eine gekonnte Symbiose mit dem Rest des Hauses und beherbergt derzeit ein Büro sowie ein großzügiges Gästezimmer mit Zugang zum Garten. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss eine Einbauküche mit ausreichend Platz für eine Sitzecke, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Duschbad. Weiße Innentüren, stilvolle Bodenbeläge und helle Farben unterstreichen den modernen Charakter des Hauses und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre auf ganzer Linie. Eine robuste Steintreppe führt in das Obergeschoss des Hauses, das als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Hier befinden sich neben einem Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche und einer modernen Küche drei Räume, die als Schlaf- oder Wohnzimmer genutzt werden können. Im Wohnbereich sorgt ein dänischer Kaminofen aus dem Jahr 2017 für eine wohlige Atmosphäre. Dank des Anbaus verfügt diese Wohnung zudem über eine einzigartige Dachterrasse mit insgesamt 60 m². Sie ist mit hochwertigem Bankiraiholz belegt und bietet einen herrlichen Weitblick über das gesamte Grundstück und die angrenzenden Felder. Der direkte Zugang kann von hier aus über eine separate Treppe gewährleistet werden. Hervorzuheben ist auch das ausgebaute und voll isolierte Dachgeschoss, das über eine massive Holztreppe zu erreichen ist. Hier befinden sich unter der Schräge zwei große Räume, zwei Emporen und ausreichend Stauraum. Ein zusätzliches Schlafzimmer, ein Kinderspielzimmer oder ein Fitnessraum - den Möglichkeiten sind hier keine Grenzen gesetzt. Im Außenbereich befindet sich ein großer

Doppelcarport. Dieser ist bequem durch einen Seiteneingang vom großen Hauswirtschaftsraum zu erreichen und bietet Platz für bis zu vier Fahrzeuge. Fahrräder und Gartengeräte können in dem angeschlossenen Schuppen abgestellt werden und eine Werkstatt lässt das Herz eines jeden Hobbyhandwerks höher schlagen. Ein bezugsfertiger Wohntraum für alle Lebenslagen: einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Objektnummer: 23053095.1 - 24782 Büdelsdorf

Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss
- Anbau aus dem Jahr 2014 mit 60 m² Wohnfläche
- Einliegerwohnung
- Zwei zeitlose Einbauküchen (Baujahr 1997 und 2014)
- Zwei dänische Kaminöfen (Baujahr 1997 und 2017)
- Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2014
- Teilweise Fußbödenerwärmung
- Erneuerung der Innentüren im Jahr 2014
- Isolierverglaste Kunststofffenster (Zweifach- und Dreifachverglasung)
- Zeitloses Duschbad im Erdgeschoss
- Lichtdurchfluteter Erker mit fünf Flügeln
- Hochwertiges Vollbad im Dachgeschoss
- 60 m große Dachterrasse mit Bankiraiholzfußboden
- Langlebige Tondachziegel
- Großer Doppelcarport mit Ziegeldach (ca. 60 m²)
- Praktischer Geräteschuppen (ca. 15 m²) und Werkstatt (44 m²)
- Sonnige Terrasse in West-Ausrichtung
- Stilvolle Gartenanlage mit Teich, Gewächshaus und Nutzgarten
- Kupferdachrinnen
- Ruhige, zentrale Feldrandlage
- Glasfaseranschluss liegt in der Straße

Objektnummer: 23053095.1 - 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 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: 23053095.1 - 24782 Büdelsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2031. Endenergieverbrauch beträgt 93.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23053095.1 - 24782 Büdelsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Stegen 5 Rendsburg
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com