

Büdelsdorf

# Kapitalanlage oder Eigennutzung: Saniertes Zweifamilienhaus in Büdelsdorf

Objektnummer: 26053025



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.092 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf**

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

Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053025	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 218,62 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	4		
Baujahr	1965	Zustand der Immobilie	saniert
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	228.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie

Unser Team in Kiel:  
*ausgezeichnet für Kompetenz  
und Innovationskraft*



## Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin

Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



**VP 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



### 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.: 04331 - 83 89 99 0**

Selbständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg  
rendsburg@von-poll.com | [www.von-poll.com/rendsburg](http://www.von-poll.com/rendsburg)

**Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses umfassend sanierte Zweifamilienhaus wurde 1965 in ruhiger Sackgassenlage im Herzen von Büdelsdorf erbaut und präsentiert sich als wahres Raumwunder. Auf ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf zwei separate Wohnungen verteilen, und einem geräumigen Teilkeller findet nicht nur Ihre Familie ein neues Zuhause, sondern es gibt auch ausreichend Platz für die Großeltern, Gäste oder ein Büro.

Im Erdgeschoss ist eine gut geschnittene 5-Zimmer-Wohnung auf ca. 126 m<sup>2</sup> untergebracht. Sie wurde gründlich renoviert, präsentiert sich in hellen, zeitgemäßen Farbtönen und verfügt über ein modernes Interieur. Hier kann man sofort ankommen und sich wohlfühlen. Bereits die Diele ist großzügig geschnitten, sodass Kinderwagen, Schuhschrank oder auch eine Garderobe ausreichend Platz finden. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-/Essbereich mit einer modernen Wohnküche und direktem Zugang zum Garten. Ein stilvoller Kaminofen schafft hier eine warme und gemütliche Wohnatmosphäre. Weiterhin gibt es vier Räume, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie zwei moderne Duschbäder und ein Wannenbad.

Das Dachgeschoss empfängt Sie über einen separaten Eingang und bietet auf großzügigen 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche ebenfalls ein rundum angenehmes Wohnambiente. Bereits die einladende Diele vermittelt ein Gefühl von Zuhause. Neben dem gemütlichen Schlafzimmer stehen Ihnen ein modernes Duschbad sowie ein vielseitig nutzbarer Multifunktionsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken zur Verfügung. Direkt an das Schlafzimmer angrenzend, eignet sich dieser Raum auch als Ankleide. Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist der helle, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Er ist großzügig geschnitten, harmonisch aufgeteilt und verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf

stilvolle Weise, ohne dabei an Struktur zu verlieren. Die zeitlose Küche fügt sich perfekt ein und überzeugt mit viel Stauraum sowie ausreichend Arbeitsfläche. Ein besonderes Highlight ist die rund 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse auf der Südseite des Hauses – ein wunderbarer Ort, um sonnige Stunden zu genießen und den Alltag entspannt ausklingen zu lassen.

Ausreichend Stauraum bietet der geräumige Teilkeller, der von der Erdgeschosseinheit aus zugänglich ist. Er gliedert sich in drei Räume und verfügt über eine angenehme Deckenhöhe. Hier können Sie bequem Ihre Vorräte lagern, Ihre Wäsche waschen oder Ihrer Leidenschaft fürs Heimwerken nachgehen. Ihr privater Fuhrpark findet vor dem Haus oder in der Garage Platz. Auf dem Grundstück wäre auch noch ausreichend Platz für den Bau eines Carports.

Der großzügige Garten präsentiert sich derzeit als gepflegte Rasenfläche und bietet somit die perfekte Grundlage für Ihre ganz persönliche Gartengestaltung. Ob moderner Designgarten mit klaren Linien, blühendes Familienparadies mit Spielbereich, naturnaher Rückzugsort mit Obstbäumen und Hochbeeten oder stilvolle Terrasse mit Outdoor-Lounge – hier können Sie Ihre Ideen frei verwirklichen.

Als Mehrgenerationshaus, für die Großfamilie, den Kapitalanleger oder Selbstständige, die auch während der Arbeit nicht weit von der Familie entfernt sein möchten - hier können Sie gleich einziehen.

**Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf**

## Ausstattung und Details

- Zwei komplett bezugsfertige Wohneinheiten mit separaten Eingängen
- Große, lichtdurchflutete Räume
- Möglichkeit der Nutzung durch mehrere Generationen oder zur Vermietung
- Erneuerung des Haustüren im Jahr 2022
- Dämmung des Daches (2020)
- Isolierverglaste Kunststofffenster (2020)
- Zwei, moderne Küchen (2020)
- Zwei zeitlose Duschbäder (2020)
- Austausch der Bodenbeläge und der Innentüren (2020)
- Laufende Sanierung der Elektrik
- Ölheizung von 2003
- Kaminofen
- Teilkeller
- Garage und mehrere Stellplätze auf dem Grundstück
- Sonnige Terrasse
- Eingewachsenes Grundstück
- Ruhige Sackgassenlage

**Objektnummer: 26053025 - 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. In fußläufiger Entfernung 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 gut zu erreichen.

**Objektnummer: 26053025 - 24782 Büdelsdorf**

## Sonstige Angaben

**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: 26053025 - 24782 Büdelsdorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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