

Büdelsdorf

# Ein Zuhause zum Verlieben: Saniertes Reetdachhaus auf traumhaftem Grundstück im Herzen Büdelsdorfs

Objektnummer: 26053086.1



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

**KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 1.026 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf**

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

Objektnummer: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053086.1	Kaufpreis	448.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101,49 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1977		

Objektnummer: 26053086.1 - 24782 Bündelsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	199.26 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053086.1 - 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**

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

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



Objektnummer: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

## Die Immobilie



### Unsere Sponsoring-Partner



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

**Objektnummer: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Reetdachhaus vereint eine besondere Wohnatmosphäre, ein traumhaftes Grundstück und eine begehrte Lage zu einem Zuhause mit Charakter. Es ist ein Kleinod für Menschen, die Ruhe, Natur und modernen Wohnkomfort suchen. Seit 2016 wurde das Anwesen mit viel Herzblut und Liebe zum Detail umfassend saniert. So erhielt das Haus unter anderem ein neues Reetdach, das den unverwechselbaren nordischen Charme unterstreicht und zugleich für ein angenehmes Wohnklima sorgt – kühl im Sommer und wohlig warm im Winter. Darüber hinaus wurden die Wasserleitungen in Küche und Bädern erneuert, die Elektrik sowie die Heizungsanlage modernisiert und die Dachgeschossfenster ausgetauscht. Abgerundet wird das stilvolle Gesamtbild durch ein hochwertig modernisiertes Interieur.

Das Herzstück des Hauses bildet das einladende Wohn- und Esszimmer mit traumhaftem Blick in den Garten. Ein exklusiver Ofen, der mit Pellets oder Holz befeuert werden kann, schafft eine behagliche Hygge-Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2022 überzeugt mit zeitloser Eleganz und durchdachter Funktionalität. Hochwertige Geräte von Siemens und Miele, großzügige Arbeits- und Stauraumflächen sowie ein Bora-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug lassen keine Wünsche offen. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer mit hochwertigem Ensuite-Bad, ausgestattet mit großzügiger bodengleicher Dusche und edlem Doppelwaschtisch, sowie ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich ein kombinierter Arbeits- und Gästebereich sowie ein weiterer Raum, der derzeit als praktischer Multifunktionsraum genutzt wird. Zusätzlichen Stauraum bietet eine vollständig isolierte Abseite, in der sich Koffer und Weihnachtsdekorationen bequem unterbringen lassen.

Auch der Außenbereich präsentiert sich als wahre Wohlfühloase: Der geschmackvoll angelegte und vollständig eingefriedete Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein – sei es beim Sonnenbaden, bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden oder einfach beim Genießen der Ruhe. Eine großzügige Terrasse, eine stimmungsvolle Feuerstelle, liebevoll angelegte Beete und weitläufige Grünflächen verleihen dem Garten eine besondere Atmosphäre, die man erlebt haben muss. Im hinteren Bereich des Grundstücks schafft ein Carport zusätzlichen Stauraum für Kaminholz und Gartengeräte. Öffentliche Stellplätze befinden sich zudem direkt am Haus. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auf dem Grundstück links neben dem Haus ein weiteres Carport zu errichten.

Dieses außergewöhnliche Zuhause verbindet den Charme eines traditionellen

**Reetdachhauses mit stilvoller Modernität und hochwertiger Ausstattung – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.**

**Objektnummer: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf**

## **Ausstattung und Details**

- Durchdachte Raumaufteilung
- Glasfaseranschluss
- Drehbarer Kaminofen von Max Blank, nutzbar mit Holz und Pellets (2024)
- Erneuerung des Reetdaches (2016/2022)
- Erneuerung der Elektrik (2022)
- Kunststoff-Veluxfenster (2022)
- Moderne Küche mit hochwertigen Geräte von Miele und Siemens sowie Bora-Kochfeld (2022)
- Zeitloses Gäste-WC (2022)
- Edle Vinylparkettböden mit Korkbeschichtung (2022)
- Erneuerung der Innentüren (2022)
- Malerarbeiten (2022)
- Gasbrennwertheizung von Vaillant (2018)
- Exklusives Duschbad (2016)
- Isolierverglaste Holzfenster im Erdgeschoss (Baujahr 1992)
- Doppelcarport im Garten für Kaminholz und Geräte
- Komplette eingezäunter Garten (1,80 m hoch)
- Große , nicht einsehbare Terrasse
- Ruhige, zentrale Wohnlage

**Objektnummer: 26053086.1 - 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. 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: 26053086.1 - 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: 26053086.1 - 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)**