

**Bordesholm**

# Charmante Doppelhaushälfte mit blickdichtem Garten in ruhiger Lage

**Αριθμός ακινήτου: 26053014**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 298.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 80 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 411 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26053014	Τιμή αγοράς	298.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 80 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2024
Δωμάτια	3	Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Κατάσταση του ακινήτου	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 50 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1948		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	158.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.01.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1948

Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm

## Το ακίνητο



## 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel  
kiel@von-poll.com | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm

## Το ακίνητο

VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**



www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm

## Το ακίνητο



**VP VON POLL  
FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, 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)

**Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Μια πρώτη εντύπωση

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Randlage von Bordesholm und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnumfeld. Die Lage vereint eine entspannte Wohnatmosphäre mit einer guten Anbindung an die umliegende Infrastruktur, sodass sowohl Erholung als auch Alltagstauglichkeit optimal miteinander verbunden werden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar und unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Ein schwedischer Kamin sorgt hier zusätzlich für eine behagliche Stimmung, insbesondere in den kälteren Monaten, und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Über einen praktischen, halbhohen Wanddurchbruch ist sie direkt mit dem Wohnbereich verbunden, was kurze Wege und eine kommunikative Nutzung ermöglicht. Von hier aus besteht direkter Zugang zur großen, überdachten Terrasse sowie in den weitläufigen, nach Süden ausgerichteten Garten. Dieser überzeugt durch seine ruhige Lage und bietet ideale Voraussetzungen zur Erholung, zum Spielen oder für gesellige Stunden im Freien.

Das Dachgeschoss umfasst ein komfortables Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Durch die angenehme Raumaufteilung ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lassen. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet der Spitzboden, der sich ideal zur Aufbewahrung selten genutzter Gegenstände eignet.

Im Kellergeschoss befindet sich ein modernes Wannenbad mit Duschfunktion sowie zwei weitere Räume, die sich vielseitig nutzen lassen, beispielsweise als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereiche. Auch für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten bieten sich hier optimale Voraussetzungen. Ergänzend stehen ausreichend Stauraum und funktionale Flächen zur Verfügung.

Das gesamte Haus vermittelt einen sehr gepflegten Eindruck und bietet eine solide Grundlage für individuelles Wohnen mit hohem Komfort. Die durchdachte Architektur nutzt die vorhandene Wohnfläche optimal aus und schafft ein überraschend großzügiges Wohngefühl. Ergänzt wird dies durch einen liebevoll angelegten Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. In Kombination mit der ruhigen Lage bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder kleine Familien mit einem Kind, die ein harmonisches Zuhause suchen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern.

**Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Ruhige Lage
- Holzbauweise (Finnenhaus)
- Verblendmauerwerk (1981 erneuert)
- Gäste-WC mit Fenster
- Kunststoff- und Holzfenster, teilweise dreifache Verglasung
- Überwiegend Rollläden an den Fenstern (manueller Zug)
- Einbauküche aus dem Jahr 2012
- Halbhoher Wanddurchbruch zwischen Küche und Wohnzimmer
- Schwedischer Kamin im Wohnbereich (Baujahr 2024)
- Zwei nachträgliche Gauben im Dachgeschoss (1972 und 1985)
- Zugang zur Überdachten 1. Terrasse über die Küche
- Zwei weitere Terrassen
- Pflegeleichter, eingewachsener und südlich ausgerichteter Garten
- Grundwasserpumpe für Bewässerung des Gartens
- Vollkeller
- Wannenbad (2022 modernisiert) mit Waschmaschinenanschluss im Keller
- Wannenbad mit Fußbodenheizung
- Keller mit zwei weiteren Zimmer ( z.B. Hobbyraum / Gästezimmer und Vorratsraum)
- Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2013
- Garage (Baujahr 1975) mit manuellem Tor und seitlicher Tür
- Weiterer Stellplatz vor der Garage
- Spitzboden als zusätzlicher Stauraum

**Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Gemeinde Bordesholm überzeugt durch ihre idyllische Lage im Herzen Schleswig-Holsteins sowie eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, bietet Bordesholm ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Bordesholmer See, der mit seinen Spazier- und Radwegen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür bietet. Die umliegende Natur lädt zu Aktivitäten im Grünen ein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Trotz der ruhigen Lage verfügt Bordesholm über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A215 besteht eine schnelle Verbindung in die Landeshauptstadt Kiel, die in ca. 15–20 Minuten erreichbar ist. Auch die Metropolregion Hamburg ist über die A7 komfortabel in rund einer Stunde erreichbar. Zusätzlich bietet der Bahnhof Bordesholm eine direkte Anbindung an den Regional- und Fernverkehr, wodurch sowohl Kiel als auch Hamburg bequem mit der Bahn erreicht werden können – ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich direkt im Ort und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Lage. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht Bordesholm zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

**Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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