

Büdelsdorf

# Großzügiges Wohnhaus mit Anbau, Garten und flexibler Nutzung in Büdelsdorf

Codice oggetto: 26053019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240,3 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 780 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26053019 - 24782 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: 26053019 - 24782 Büdelsdorf**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26053019</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>569.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 240,3 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa bifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>11</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Ammodernato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>4</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1962</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x Garage</b>		

Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pellet</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>24.02.2036</b>	Consumo energetico	<b>190.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pellet</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1962</b>

Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf

## La proprietà



Wir fördern Sport und Kultur!



theaterKIEL\*



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



Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf

## La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 08/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: 100 Immobilien  
in TEST'S 1001 Makler  
GÜLTIG BIS: 08/25

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 Immobilien-  
makler des Monats sind  
für Sept. 24. Preisfüh-  
rer in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
DEUTSCHLAND  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS SICHER: DEUTSCHLANDTEST.GR

**TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS SICHER: DEUTSCHLANDTEST.GR

**VP**  
Auszeichnung  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
GmbH

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologiereputation  
03/2025  
faz.net/digitale-vorreiter

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begierteste-produkte-services

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

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)

**Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf**

## **Una prima impressione**

Dieses großzügige und vielseitig nutzbare Wohnhaus im Rickerter Weg II in Büdelsdorf bietet eine überzeugende Kombination aus solider Bausubstanz, umfangreichen Modernisierungen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1962 in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde fortlaufend gepflegt und insbesondere im Jahr 2009 umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden das Dach vollständig erneuert, die Fassade mit einer Kerndämmung versehen, eine energieeffiziente Holzpelletzentralheizung mit Solarunterstützung installiert sowie sämtliche Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Diese Maßnahmen sorgen für ein zeitgemäßes energetisches Niveau und eine nachhaltige Wertstabilität. Weitere wertsteigernde Investitionen folgten unter anderem im Jahr 2020 mit der vollständigen Sanierung des Badezimmers der Hauptwohnung sowie der Erneuerung der elektrischen Garagentore.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Wohneinheiten verteilt. Diese können sowohl getrennt genutzt als auch problemlos zu einem großzügigen Ein- oder Zweifamilienhaus zusammengelegt werden. Diese planbare Verfügbarkeit stellt einen erheblichen Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger dar. Wohnung 1 und Wohnung 2 sind derzeit vermietet.

Der separate Anbau mit eigenem Eingang, Balkon und Terrasse bildet eine nahezu autarke Wohneinheit und eignet sich ideal für Angehörige, als Einliegerwohnung. Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut, während der Spitzboden zusätzliche Abstellfläche bietet.

Das ca. 780 m<sup>2</sup> große Grundstück präsentiert sich als ruhiger, eingewachsener Garten mit hochgelegter Terrasse und angenehmer Privatsphäre. Ergänzt wird das Außenangebot durch eine Doppelgarage mit elektrischen Toren, einen Teilkeller sowie einen zusätzlichen Nutzraum in Form eines ehemaligen Taubenschlags, der heute als Gartenhaus bzw. Abstellfläche dient.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder flexibel nutzbares Wohnkonzept mit teilweiser Vermietung – diese Immobilie bietet hervorragende Zukunftsperspektiven in guter Wohnlage von Büdelsdorf. Die baurechtliche Situation bietet im Rahmen der umliegenden Bebauung flexible Nutzungsmöglichkeiten.

**Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf**

## **Dettagli dei servizi**

### **Ausstattung Beschreibung:**

- **Komplett erneuertes Dach (2009)**
- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2009)**
- **Fassadendämmung durch Kerndämmverfahren (2009)**
- **Holzpelletzentralheizung von Paradigma mit Solarunterstützung (2010/2011)**
- **Photovoltaikanlage auf dem Dach (2009)**
- **Erneuerung der Hauptstromleitung inkl. Zählerkasten (2009)**
- **Modernisiertes Badezimmer (Wohnung 1: 2020, Wohnung 3: 2009)**
- **Hochwertige Einbauküchen in den Wohneinheiten (Wohnung 2: 2011, Wohnung 3: 2009)**
- **Wintergarten (1991)**
- **Voll ausgebautes Dachgeschoss**
- **Separater Anbau mit eigenem Eingang, Balkon und Terrasse**
- **Doppelgarage mit elektrischen Toren (2020)**
- **Teilkeller**
- **Ruhiger, eingewachsener Garten**
- **Zusätzlicher Nutzraum in Form eines Gartenhauses (ehem. Taubenschlag)**
- **Getrennte Wohneinheiten, flexibel kombinierbar**
- **Gute Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

### **Bauliche Historie:**

- **1962: Errichtung des Wohnhauses in massiver Bauweise**
- **1971: Erweiterung des Wohnhauses**
- **1972: Erweiterung des Dachstuhls**
- **1973: Einbau einer Ölheizung (Vorrüstung für die heutige Heizungsanlage)**
- **1991: Anbau des Wintergartens**
- **2009: Umfangreiche energetische und technische Modernisierung des Gebäudes**
- **2010/2011: Abnahme der neuen Heizungsanlage**
- **2020: Weitere Modernisierungen im Innen- und Außenbereich**

**Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf**

## **Tutto sulla posizione**

Büdelsdorf präsentiert sich als eine verlässliche und familienfreundliche Gemeinde mit rund 10.400 Einwohnern, die durch ihre stabile wirtschaftliche Basis und eine ausgewogene Altersstruktur besticht. Die ruhige und sichere Atmosphäre sowie die gut ausgebaute Infrastruktur schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Leben im Grünen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Familien finden hier eine nachhaltige Lebensqualität, die von einer lebendigen Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist.

Der Ortsteil Büdelsdorf selbst überzeugt durch seinen charmanten, historisch gewachsenen Charakter und eine einladende Nachbarschaft, die Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die Nähe zu Arbeitsplätzen und das gut strukturierte Stadtzentrum machen den Stadtteil besonders attraktiv für Eltern, die Beruf und Familie optimal miteinander verbinden möchten. Hier wächst eine Gemeinschaft, in der Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Für Familien sind die Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Die Heinrich-Heine-Schule mit Oberstufe ist nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie mehrere Kindergärten, die in nur sieben Minuten erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch die Astrid-Lindgren-Schule und das Gymnasium Kronwerk, die ebenfalls fußläufig oder mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar sind. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Apotheken und Fachärzten in einem Umkreis von zehn bis zwanzig Gehminuten hervorragend gewährleistet, sodass Eltern und Kinder jederzeit gut betreut sind. Für die aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parks, wie die Mirabellen- und Zwetschenwiese, zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls optimal: So sind die Bushaltestellen „Möbel Hennings“ und „An der Kampkoppel“ nur zwei bis vier Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Rendsburg ist in etwa 24 Minuten zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität garantiert.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenten Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Büdelsdorf zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Kindern eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

**Codice oggetto: 26053019 - 24782 Büdelsdorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26053019 - 24782 Büdelsdorf**

## **Partner di contatto**

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

**Robert Rothböck**

---

**Dänische Straße 40, 24103 Kiel**

**Tel.: +49 431 - 98 26 04 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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