

**Bordesholm**

# Charmante Doppelhaushälfte mit blickdichtem Garten in ruhiger Lage

**Codice oggetto: 26053014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 411 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26053014	Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	1948	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	158.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.01.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1948

Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm

## La proprietà



Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm

## La proprietà



Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm

## La proprietà



Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm

## La proprietà



Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*








www.von-poll.com

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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



Quelle: 100 Trustee  
10 FOCUS 100 Makler  
GÜLTIG BIS: 01/23



12 weitere Auszeichnungen des Monats Club für die Top-44 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe: 01/2024



ANALYSE: KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 10/24 (DEUTSCHLANDTEST 24)



ANALYSE: FOCUS 10/24 (DEUTSCHLANDTEST 24)



Basis: Technologie-Reputation  
02/2025  
faz.net/digitale-vorreiter



Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm

## La proprietà



**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)

**Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## 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: 26053014 - 24582 Bordesholm**

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

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

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

---

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