Büdelsdorf – Büdelsdorf

Exklusives, modernes Zweifamilienhaus in Feldrandlage

Número da propriedade: 23053095

PREÇO DE COMPRA: 637.000 EUR • **ÁREA:** ca. 248,1 m² • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 2.067 m²

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	23053095
Área	ca. 248,1 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	9
Quartos	8
Casas de banho	2
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	2 x Car port

Preço de compra	637.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 22 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	05.10.2031
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	93.70 kWh/m²a
Classificação energética	C

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

Uma primeira impressão

Dieses exklusive Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1997 in der beliebten Stadt Büdelsdorf errichtet, 2014 um einen stilvollen Anbau erweitert und garantiert Lebensqualität in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Ob für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder für den Selbstständigen, der auch bei der Arbeit nicht weit von seiner Familie entfernt sein möchte - dieses Haus passt sich individuell Ihren Bedürfnissen an. Dafür stehen Ihnen ca. 270 m² Wohnfläche auf drei Ebenen, eine herrliche Dachterrasse und zahlreiche Rückzugsorte im Garten zur Verfügung. Über einen kleinen Windfang gelangt man in die Diele, von der aus die Räume im Erdgeschoss bequem zu erreichen sind. Herzstück ist der Wohn-/Essbereich, der durch den lichtdurchfluteten Erker und den Kaminofen Gemütlichkeit und Großzügigkeit zugleich ausstrahlt. Er lädt zum geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie ein. Apropos gesellige Stunden - die lassen sich auch an der frischen Luft genießen. Tritt man aus der Terrassentür, öffnet sich ein weitläufiger Garten mit vielen romantischen Plätzen, einem Teich und herrlichen Ausblicken in die Natur. Einzelne farbenfrohe Beete und ein kleiner Nutzgarten mit Gewächshaus geben dem Anwesen seinen ganz eigenen Charakter. Ein Paradies für alle, die das Besondere suchen. Im Jahr 2014 wurde der Wohnbereich nach Süden hin geöffnet und um einen 60 m² großen Anbau erweitert. Dieser bildet eine gekonnte Symbiose mit dem Rest des Hauses und beherbergt derzeit ein Büro sowie ein großzügiges Gästezimmer mit Zugang zum Garten. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss eine Einbauküche mit ausreichend Platz für eine Sitzecke, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Duschbad. Weiße Innentüren, stilvolle Bodenbeläge und helle Farben unterstreichen den modernen Charakter des Hauses und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre auf ganzer Linie. Eine robuste Steintreppe führt in das Obergeschoss des Hauses, das als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Hier befinden sich neben einem Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche und einer modernen Küche drei Räume, die als Schlaf- oder Wohnzimmer genutzt werden können. Im Wohnbereich sorgt ein dänischer Kaminofen aus dem Jahr 2017 für eine wohlige Atmosphäre. Dank des Anbaus verfügt diese Wohnung zudem über eine einzigartige Dachterrasse mit insgesamt 60 m². Sie ist mit hochwertigem Bankiraiholz belegt und bietet einen herrlichen Weitblick über das gesamte Grundstück und die angrenzenden Felder. Der direkte Zugang kann von hier aus über eine separate Treppe gewährleistet werden. Hervorzuheben ist auch das ausgebaute und voll isolierte Dachgeschoss, das über eine massive Holztreppe zu erreichen ist. Hier befinden sich unter der Schräge zwei große Räume, zwei Emporen und ausreichend Stauraum. Ein zusätzliches Schlafzimmer, ein Kinderspielzimmer oder ein Fitnessraum - den Möglichkeiten sind hier keine Grenzen gesetzt. Im Außenbereich befindet sich ein großer

Doppelcarport. Dieser ist bequem durch einen Seiteneingang vom großen Hauswirtschaftsraum zu erreichen und bietet Platz für bis zu vier Fahrzeuge. Fahrräder und Gartengeräte können in dem angeschlossenen Schuppen abgestellt werden und eine Werkstatt lässt das Herz eines jeden Hobbyhandwerks höher schlagen. Ein bezugsfertiger Wohntraum für alle Lebenslagen: einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

Detalhes do equipamento

- Lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss
- Anbau aus dem Jahr 2014 mit 60 m² Wohnfläche
- Einliegerwohnung
- Zwei zeitlose Einbauküchen (Baujahr 1997 und 2014)
- Zwei dänische Kaminöfen (Baujahr 1997 und 2017)
- Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2014
- Teilweise Fußbödenerwärmung
- Erneuerung der Innentüren im Jahr 2014
- Isolierverglaste Kunststofffenster (Zweifach- und Dreifachverglasung)
- Zeitloses Duschbad im Erdgeschoss
- Lichtdurchfluteter Erker mit fünf Flügeln
- Hochwertiges Vollbad im Dachgeschoss
- 60 m große Dachterrasse mit Bankiraiholzfußboden
- Langlebige Tondachziegel
- Großer Doppelcarport mit Ziegeldach (ca. 60 m²)
- Praktischer Geräteschuppen (ca. 15 m²) und Werkstatt (44 m²)
- Sonnige Terrasse in West-Ausrichtung
- Stilvolle Gartenanlage mit Teich, Gewächshaus und Nutzgarten
- Kupferdachrinnen
- Ruhige, zentrale Feldrandlage
- Glasfaseranschluss liegt in der Straße

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

Tudo sobre a localização

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. Vor Ort 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 bequem zu erreichen.

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2031. Endenergieverbrauch beträgt 93.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 23053095 - 24782 Büdelsdorf – Büdelsdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

Stegen 5 Rendsburg
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com