

Büdelsdorf

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

CODE DU BIEN: 26053086.1www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 448.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101,49 m² • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.026 m²

CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053086.1
Surface habitable	ca. 101,49 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1977

Prix d'achat	448.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	199.26 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

La propriété

Unser Team in Kiel:
ausgezeichnet für Kompetenz
und Innovationskraft



CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

La propriété

Unsere Sponsoring-Partner



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



CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

Une première impression

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. Zusätzliches 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.

CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Bündelsdorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26053086.1 - 24782 Büdelsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com