

Büdelsdorf

Das Haus der unbegrenzten Möglichkeiten: Vermieten, Arbeiten oder einfach nur zum Wohlfühlen

CODICE OGGETTO: 24053127.2



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 307,9 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 728 m²

CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 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: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053127.2
Superficie netta	ca. 307,9 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	167.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | rendsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/rendsburg

CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

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

CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

Una prima impressione

Bereits 1902 wurde der Grundstein für dieses exklusive Häuserensemble gelegt. Im Jahr 1976 wurde das Anwesen schließlich erweitert und im Laufe der Jahre liebevoll gepflegt und kontinuierlich saniert. Ob für die Familie, als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung 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. 300 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, eine herrliche Terrasse und zwei Balkone zur Verfügung. Das Interieur besticht durch eine für die damalige Zeit sehr hochwertige Ausstattung mit vielen Details. Der Hauptwohnbereich mit ca. 140 m² Wohnfläche besteht aus einer großzügigen Diele, von der aus man in das helle und geräumige Wohnzimmer gelangt. Dieser Bereich lädt zum geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie ein, denn hier finden Sie auf ca. 50 m² viel Platz für Ihre große Sofaecke mit Blick auf den Kamin, in den Garten und auf die großzügige französische Küche. Apropos geselliges Beisammensein - auch das lässt sich an der frischen Luft genießen. Im Außenbereich eröffnet sich eine großzügige Terrasse, die komplett gepflastert ist und somit keine Arbeit macht. Hier kann man nach getaner Arbeit auf der Sonnenterrasse entspannen oder Freunde zum Grillen einladen. Die offene Küche im edlen Landhausstil mit ihrer gemütlichen Essecke und dem stilvollen Tresen ist der kommunikative Mittelpunkt, wenn es ums Kochen und Genießen geht. Ausgestattet mit hochwertigen Schränken müssen Sie sich nur noch für Ihre bevorzugten Elektrogeräte wie Herd und Backofen entscheiden. Ein kleines Gäste-WC rundet die Einheit im Erdgeschoss schließlich ab. Über eine massive Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss des Haupthauses. Hier befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit separater Ankleide, ein gepflegtes Vollbad im Retro-Stil mit einer einzigartigen Rundbadewanne, die heute ihresgleichen sucht. Im Anbau befinden sich zwei Wohnungen mit separatem Zugang. Im Jahr 2002 wurden der Dachstuhl und die Dacheindeckung inkl. Dämmung erneuert, so dass neben den ca. 95 m² Wohnfläche im Erdgeschoss noch ca. 70 m² im Dachgeschoss zur Verfügung stehen. Im Erdgeschoss befindet sich eine barrierefreie Wohnung mit drei Zimmern, einem zeitlosen Duschbad sowie einer modernen Küche, die keine Wünsche offen lässt. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine große Wohnküche und zwei Balkone. Das Duschbad dieser Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnungen können möbliert übergeben werden und wurden bisher als Wohnen auf Zeit zwischen den Meeren vermietet. Die Aufteilung lässt sich jedoch modular verändern und es wäre auch problemlos möglich, beide Wohnungen zu einer großen Wohneinheit umzugestalten, so dass letztendlich zwei separate Wohnhäuser zur Verfügung stehen. Ein Gartenhaus und die große Garage, die trockenen Fußes vom Haus aus zu erreichen ist, bieten Platz für Gartenmöbel, Werkstatt

und Auto. Zwei weitere Stellplätze befinden sich links neben dem Haus. Ein großzügiger Wohnraum für alle Lebenslagen: gestalten, ankommen, wohlfühlen.

CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

Dettagli dei servizi

- Lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Drei Wohneinheiten mit einem modular veränderbarem Raumkonzept
- Anbau aus dem Jahr 1976
- Gas-Brennwertheizung (2022)
- Dachsanierung inkl. Dachstuhl und Dämmung (2002)
- Isolierverglaste Holzfenster
- Drei gepflegte Einbauküchen
- Hochwertige Holzdielen und Eichenparkett
- Teilweise Fußbödenheizung
- Zwei Kamine
- Sonnenterrasse in Südwestlage
- 2.000 l unterirdischer Regenwasserspeicher für die Gartenbewässerung
- Große Garage mit elektrischem Tor sowie 3 Außenstellplätze
- Großes Gartenhaus
- Zentrale, familienfreundliche Stadtrandlage

CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

Tutto sulla posizione

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 Inland 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.

CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 167.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODICE OGGETTO: 24053127.2 - 24782 Büdelsdorf

Partner di contatto

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

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com