Büdelsdorf

Doppelhaushälfte mit Wintergarten und großzügigem Garten unter altem Baumbestand

Objektnummer: 26053158



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1125 m²

Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26053158
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1926

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

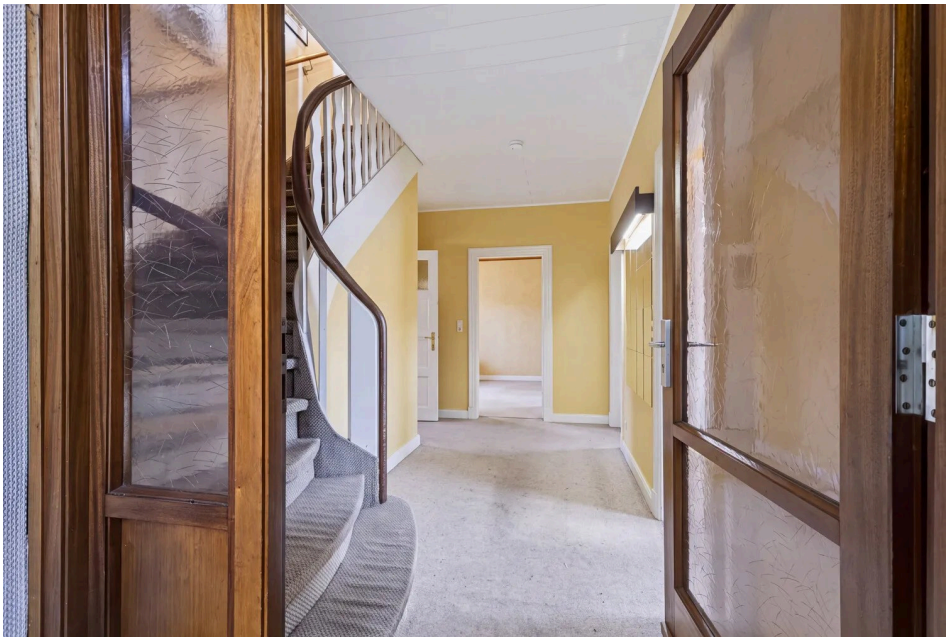
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	444.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1926

Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie



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.: 0431 - 98 26 04 0

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | www.von-poll.com/kiel

Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit Wintergarten und großzügigem Garten unter altem Baumbestand

Schon von außen empfängt das Haus mit seiner klassischen Klinkerfassade und dem üppigen Bewuchs, der sich über die Ziegel zieht und dem Gebäude einen besonderen, ehrwürdigen Ausdruck verleiht. Die ruhige Lage, das großzügige Grundstück von rund 1125 Quadratmetern und die freistehende Bauweise lassen sofort Raum für persönliche Vorstellungen entstehen. Die Skulpturen vor dem Haus setzen einen farbenfrohen Akzent und geben dem Anwesen Charakter.

Beim Eintreten fällt das Licht durch große Fenster auf die geschwungene Holztreppe im Eingangsbereich, deren Stufen sanft in das Obergeschoss führen. Die Raumfolge im Erdgeschoss wirkt angenehm fließend: Vom Flur öffnet sich der Blick in das Wohnzimmer, das durch große Fenster und die warme Holzdecke eine behagliche Atmosphäre erhält. Dahinter liegt das Esszimmer, das mit seinem offenen Übergang zum Wohnbereich zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses wird. Die Küche überzeugt mit klassisch weißen Einbauten, dunkler Arbeitsplatte und viel Stauraum, hier spürt man die Substanz eines Hauses, das auf Alltagstauglichkeit Wert legt.

Ein besonderes Erlebnis bietet der Wintergarten mit Rundumverglasung und Blick ins Grüne. Hier sitzt man geschützt und doch mitten im Garten, während das Licht den ganzen Tag über wechselnde Stimmungen zaubert. Ein gemauerter Kamin sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme. Die sieben Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen, darunter helle Schlafzimmer mit Ausblick ins Grüne und ein Badezimmer im Obergeschoss, das durch Tageslicht und eine Badewanne zum Verweilen einlädt.

Im Garten öffnet sich eine grüne Welt, in der alte Bäume und Sträucher für Schatten und Privatsphäre sorgen. Viel Platz für Spiel, Entspannung oder das nächste Sommerfest. Die Größe des Grundstücks schafft Möglichkeiten, ohne sich aufzudrängen. Die Substanz des Hauses ist geprägt von handwerklicher Solidität; Modernisierungen an Dach, Fenstern und Heizung sind erfolgt, dennoch wartet das Gebäude darauf, mit frischem Leben und neuen Ideen erfüllt zu werden.
Eine massiv gemauerte Garage und ein Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück

Hier wohnt man mit Geschichte, mit Raum für Entwicklung und mit der Ruhe eines großen Gartens, der im Wechsel der Jahreszeiten immer wieder neue Facetten zeigt. Ein Haus, das Charakter beweist und auf die nächste Generation wartet, die es mit eigenen Geschichten füllt.

Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Ausstattung und Details

- Helle, lichtdurchflutete Räume in Massivbauweise
- elegante weiße Einbauküche
- Kaminofen
- Wintergarten
- KST-Fenster 3-Fachverglasung
- Vollbad
- Dachterasse
- Garage
- Nebengebäude mit Sauna

Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie Hollerstraße 44 befindet sich in zentraler Lage von , unmittelbar an der Hollerstraße (B 203). Die Hollerstraße stellt eine wichtige innerörtliche Verkehrsachse dar und verbindet Büdelsdorf mit dem angrenzenden sowie dem regionalen Straßennetz.

Die Umgebung ist durch eine gemischte Bebauungsstruktur geprägt. Entlang der Hollerstraße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser sowie verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In den angrenzenden Seitenstraßen überwiegt die Wohnnutzung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gut. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt; der Bahnhof Rendsburg ist etwa 1,3 km entfernt.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist günstig. Über die B 203 besteht eine direkte Anbindung an das regionale Straßennetz; die Autobahn A 7 ist über die Anschlussstelle Rendsburg/Büdelsdorf erreichbar. Darüber hinaus bestehen Verbindungen über die B 77, B 202 und A 210.

Für die Freizeitgestaltung stehen unter anderem die Naherholungsbereiche an der Obereider sowie weitere Grün- und Spazierbereiche in der Umgebung zur Verfügung. Der Standort verbindet damit eine zentrale innerörtliche Lage mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zu den Erholungsflächen am Wasser.

Insgesamt handelt es sich um eine zentral gelegene, infrastrukturell gut erschlossene Lage mit guter Verkehrsanbindung, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie einer guten Erreichbarkeit von Rendsburg und dem regionalen Umfeld.

Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26053158 - 24782 Büdelsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com