

## Doppelhaushälfte in begehrter Lage



<b>Normal</b> Kaufpreis	<b>131,14 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>4</b> Zimmer insgesamt	<b>389 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>2001</b> Baujahr
----------------------------	---	------------------------------	--	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Käuferprovision 5,950% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1080
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Doppelhaushälfte
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Elly-Heuss-Knapp-Straße 24a
PLZ	24782
Stadt/Ort	Büdelisdorf
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	131,14 m <sup>2</sup>
Grundstück	389 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>

## Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	141,14 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	2001

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Energiebedarf	97,61 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	C

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte wurde 2001 in massiver Bauweise errichtet. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohngegend auf einem 389 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Auf der Hausvorderseite befindet sich ein kleiner und gepflegter Gartenteil mit großer Auffahrt zum Carport. Der hochwertige Carport verfügt zudem noch über einen Abstellraum bzw. Geräteschuppen. Sowohl auf der Hausvorderseite, wie auch auf der Rückseite, befinden sich jeweils zwei Dachgauben. Ausgestattet ist das Haus mit einem Satteldach. Hinter dem Geräteschuppen befindet sich eine geschützte Terrasse, die einem den direkten Zugang zur Küche ermöglicht. Auf der Rückseite des Hauses ist zudem eine weitere modern angelegte Terrasse anzufinden. Diese Terrasse ist auch über die zweiflügelige Terrassentür vom Wohnzimmer aus erreichbar. Beide Terrassen sind miteinander verbunden und verfügen über Markisen. Weiter verfügt das Haus über eine Außenbeleuchtung und Außenrollläden, die überwiegend elektrisch betrieben werden können. Eine Alarmanlage und ein Kaminofen gehören ebenfalls noch zur Ausstattung des Hauses. Der verblendete Seitenspieß des Hauses führt über eine komplette Giebelseite hinweg und ist ausschließlich mit bodentiefen Fensterelementen bestückt. Dieser verleiht dem Haus einen besonderen Glanz.

Über den Vorgarten bzw. der Auffahrt gelangt man zur Hauseingangstür, die durch eine Abschleppung überdacht und somit regengeschützt ist. Im Haus angekommen befindet man sich im lichtdurchfluteten (überwiegend mit Glaselementen ausgestattet) Flur. Vom Flur aus gelangt man dann ganz bequem in alle Zimmer des Erdgeschosses. Gleich rechts neben dem Hauseingang befindet sich eine Garderobe mit angrenzenden Gäste-WC, welches wand hoch gefliest ist. Weiter folgen der Hauswirtschaftsraum und der Treppenaufgang ins Dachgeschoss. Am Ende des Flures befindet sich das Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Auf der linken Hausseite befindet sich dann noch die große und moderne Küche mit ausreichend Sitzmöglichkeiten. Zudem kann man über eine Terrassentür nach außen gelangen. Die dort anzufindende Terrasse ist absolut geschützt und befindet sich direkt hinter dem Geräteschuppen vom Carport. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung (Rücklauf) ausgestattet.

Über die u-förmige Holzterrasse gelangt man vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss. Vom Flur im Dachgeschoss sind alle angrenzenden Zimmer einfach zu erreichen. Hierzu gehören das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und das Badezimmer. Das Vollbad ist wand hoch gefliest und verfügt neben der Dusche und der Badewanne über einen großen Spiegel sowie über zwei getrennte Waschplätze. Weiter sind eine Handtuchheizung sowie eine Fußbodenheizung anzufinden. Zudem verfügt das Badezimmer über eine Gaube, die viel Licht spendet. Im danebenliegenden Schlafzimmer sorgt eine weitere Gaube ebenfalls für viel Lichteinfall und für eine angenehme Atmosphäre. Das gegenüberliegende Zimmer ist mit ca. 20 m<sup>2</sup> ziemlich groß und verfügt über zwei weitere Gauben. Bei Bedarf können aus dem Zimmer auch problemlos zwei Zimmer gemacht werden. Zwei Heizkörper sind ebenfalls vorhanden, so dass jedes Zimmer dann mit Gaube und Heizung ausgestattet wäre. Optionale Gestaltungsmöglichkeiten sind somit auch noch gegeben.

Über eine weitere Treppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden. Dieser wurde nachträglich erstellt (Ausbau des Balkons) und ist als Wohnstudio nutzbar. Auch hier sind wieder bodentiefe Fensterelemente anzufinden, die für ausreichend Helligkeit sorgen. Zum Studio gehören neben einem großen Zimmer noch ein Abstellraum und ein Duschbad, welches traufseitig installiert wurde. Das große Zimmer bietet zudem genügend Platz für Schlaf- und Sitzmöglichkeiten.

Die Außenanlagen sowie der komplette Gartenbereich sind schön angelegt und durchweg im gepflegten Zustand. Allein der Blick von der Wohnzimmerterrasse in den Garten lädt in den Sommermonaten zum Verweilen und Erholen ein. Der Gartenbereich bietet ausreichend Platz zum Sonnenbaden und die Grillabende mit Freunden und Bekannten sind ebenfalls gesichert. Eine Besichtigung lohnt sich ganz bestimmt und ist jederzeit nach Absprache möglich.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in Büdelsdorf. In Schleswig-Holstein liegend gehört Büdelsdorf zum Kreis Rendsburg-Eckernförde. Büdelsdorf ist eine Stadt mit ca. 10.000 Einwohnern, die am Nord-Ostsee-Kanal nördlich von Rendsburg liegt. Der Nord-Ostsee-Kanal ist eine künstliche Wasserstraße, die die Nordsee mit der Ostsee verbindet. Er hat eine Länge von ca. 100 Kilometer und durchquert Schleswig-Holstein von Brunsbüttel bis nach Kiel-Holtenau.

Auch die Eider liegt in unmittelbarer Nähe, deren Verlauf östlich von Rendsburg unterbrochen wird, so dass sich die Eider in obere und untere Eider aufteilt. Weiter gibt es in Büdelsdorf einen Hafen und die beiden Bundesautobahnen A7 und A 215 sind auch nicht weit entfernt. Die A7 verbindet Hamburg und Flensburg und über die A 215 gelangt man in die Landeshauptstadt Kiel. Diese zentrale von verkehrsgünstige Lage bietet viele Vorteile.

Einige Entfernungen im Überblick:

Vom Objekt nach Rendsburg: ca. 3 km

Vom Objekt nach Schleswig: ca. 31 km

Vom Objekt nach Kiel: ca. 35 km

Vom Objekt nach Eckernförde: ca. 22 km

Vom Objekt nach Neumünster: ca. 42 km

Vom Objekt nach Hamburg: ca. 103 km

Vom Objekt zur Autobahn (A7): ca. 3 km

Aber nicht nur die großen Städte sind über das naheliegende Autobahnnetz schnell erreicht, sondern auch die Ostseebäder - wie beispielsweise Eckernförde - über die Bundesstraßen. Aufgrund der relativ zentralen Lage zwischen den Meeren ist die Nordsee ebenfalls mit dem Auto schnell erreicht. Alternativ kann man auch die Bahnstrecke Husum-Kiel nutzen, um bequem an die Nordsee zu kommen. Vom Bahnhof in Rendsburg kann man dann auch noch die Bahnverbindung Neumünster-Flensburg nutzen.

In Büdelsdorf gibt es diverse Bildungseinrichtungen und mehrere Schulen. Zudem gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, Veranstaltungen und Sportvereine. Ferner zahlreiche Cafés und Restaurants. Aber auch Ärzte, Apotheker und Kirchen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wer gerne in einer Stadt leben möchte, aber auf ländliche Idylle nicht verzichten möchte, der sollte sich das angebotene Objekt unbedingt anschauen.

## Karte



## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Dusche und Badewanne
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Carport	Carport mit Abstellraum
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Satteldach
Fußboden	Fliesen
Terrasse	Ja
Garten/-anteil/-mitbenutzung	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Massive Bauweise
- Verblendmauerwerk
- Jeweils zwei Gauben auf der Vorder- und Rückseite des Hauses

- Eingangsbereich mit überdachter Abschleppung
- Große Anzahl bodentiefer Fensterelemente
- Gepflegter Gartenbereich
- Carport mit Abstellraum/Geräteraum
- Zwei Terrassen mit Markisen
- Außenrollläden (Überwiegend elektrisch)
- Haustür auch mit Rollläden
- Fernwärme
- Kaminofen
- Außenbeleuchtung
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit schiebbaren Fliegengittern
- Fußbodenheizung (Rücklauf) im kompletten EG und im Bad (DG)
- Spitzboden als Galerie/Studio ausgebaut
- Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC
- Vollbad (Badewanne und Dusche) im Dachgeschoss
- Duschbad im Spitzboden
- Küche mit Sitzmöglichkeiten
- Küche mit Terrassentür
- Zweiflügelige Terrassentür im Wohnzimmer
- Alarmanlage
- Ruhige und bevorzugte Wohngegend
- Verkehrsberuhigte Lage

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen Fördergelder. Eine Finanzierung ist auch ohne Eigenkapital möglich.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Zum Video: [Video auf youtube.de](#)



1080\_startfoto\_1



1080\_hausansicht\_1



1080\_hausansicht\_2



1080\_hausansicht\_3



1080\_hausansicht\_5



1080\_hausansicht\_4



1080\_terrasse\_kueche\_1



1080\_terrasse\_kueche\_2



1080\_terrasse\_1



1080\_garten\_1



1080\_garten\_2



1080\_garten\_3



1080\_garten\_4



1080\_flur\_eg\_1



1080\_flur\_eg\_2



1080\_flur\_eg\_3



1080\_wohnzimmer\_1



1080\_wohnzimmer\_2



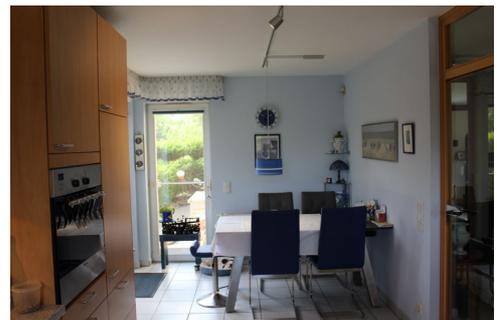
1080\_wohnzimmer\_4



1080\_wohnzimmer\_3



1080\_kueche\_1



1080\_kueche\_2



1080\_kueche\_3



1080\_gaeste\_wc\_1



1080\_flur\_dg\_2



1080\_flur\_dg\_1



1080\_bad\_1



1080\_bad\_2



1080\_bad\_3



1080\_bad\_4



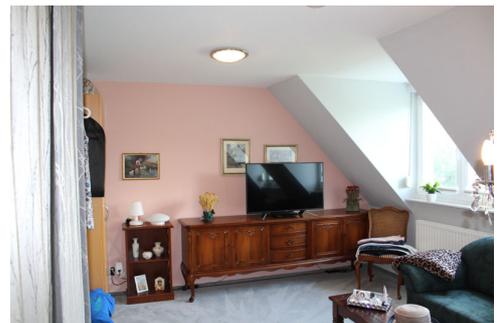
1080\_schlafzimmer\_1



1080\_schlafzimmer\_2



1080\_schlafzimmer\_3



1080\_zimmer\_2



1080\_zimmer\_3



1080\_zimmer\_1



1080\_zimmer\_4



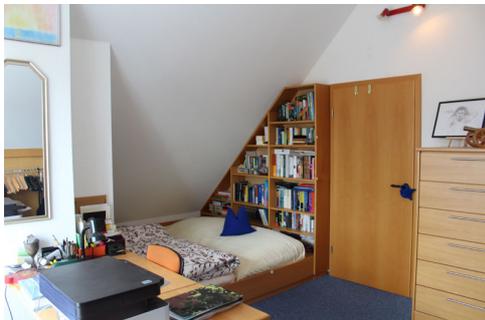
1080\_duschbad\_spitzboden\_1



1080\_duschbad\_spitzboden\_2



1080\_zimmer\_spitzboden\_1



1080\_zimmer\_spitzboden\_2



1080\_zimmer\_spitzboden\_3

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [m.wolf@immo-zentrum.de](mailto:m.wolf@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.