



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DTue-66478

Das Haus der vielen Möglichkeiten

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

349.000,00 €

3,57% inklusive MwSt vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	145,0 m²
Nutzfläche	17,0 m²
Grundstücksfläche	853,0 m²
Gesamtfläche	201,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1955
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2013
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in 24782 Büdelsdorf, in einer in ruhigen und gepflegten Sackgassenlage, die besonders bei Familien und Paaren sehr beliebt ist. Büdelsdorf liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadt Rendsburg und bietet eine harmonische Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung, was eine hohe Lebensqualität garantiert.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch größere Einzelhandelsgeschäfte und Einkaufszentren in Rendsburg sind schnell erreichbar. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders für Familien mit Kindern attraktiv macht.

Der nahegelegene Nord-Ostsee-Kanal lädt zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden am Wasser ein. Verschiedene Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten, wie Tennisplätze, Schwimmbäder und Fitnessstudios, bieten zahlreiche Möglichkeiten, aktiv zu werden. Für Naturliebhaber gibt es in der Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege sowie den idyllischen Stadtpark von Büdelsdorf, der Erholung inmitten der Natur bietet.

Rendsburg, das in wenigen Minuten erreichbar ist, bietet ein breites Spektrum an kulturellen Angeboten. Von Museen und Theatern bis hin zu Veranstaltungen und Festen gibt es viele Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Büdelsdorf selbst beherbergt regelmäßig lokale Feste und Märkte, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und für eine lebendige Atmosphäre sorgen.

Die Autobahn A7 liegt nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Kiel, Hamburg und Flensburg. Auch die Bundesstraße B203 sorgt für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Regionen. Für Pendler ist dies besonders praktisch, da größere Städte wie Kiel oder Neumünster innerhalb von ca. 30 Minuten erreichbar sind. Zudem verfügt Büdelsdorf über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden sowie zum Bahnhof Rendsburg.

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1955 wurde im Laufe der Zeit kontinuierlich erweitert, saniert und renoviert. Aus einem ursprünglichen Einfamilienhaus entstand ein vielseitiges Zweifamilienhaus, das zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit einer Fläche von 34 m²,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

ausgestattet mit einem Kaminofen, der über eine aktuelle Zulassung verfügt. Die moderne Küche misst ca. 11 m² und ist mit einer hochwertigen „Schmidt“-Einbauküche in direkt-beschichtetem Holzdekor ausgestattet – ganz ohne Folie! Alle Schränke sind mit Vollauszügen versehen. Die Arbeitsplatte besteht aus 4 cm starkem Granit mit einer flächenbündig eingelassener Eck-Einbauspüle. Hochwertige Geräte, erleichtern Ihnen den Küchenalltag.

Von der Küche aus gelangen Sie in einen 4,5 Meter langen Flur, der komplett mit Hochschränken für Schuhe und Hausbedarf ausgestattet ist. Hier erreichen Sie ein ruhiges Schlafzimmer mit ca. 17 m² sowie ein Duschbad mit bodengleicher Dusche und einem Waschtisch mit Unterschrank. Ein Gäste-WC mit Keramik-Waschtisch und Unterschrank ist ebenfalls vorhanden. Am Ende des Flurs befindet sich der Hauswirtschaftsraum, der Platz für eine Wasch-Trockensäule, einen Gefrierschrank und mehr bietet. Eine massiven Hobelbank aus Eiche sowie ein großer Werkzeugschrank mit umfangreichem Zubehör können kostenlos übernommen werden.

Vom Hauswirtschaftsraum führen zwei Türen in den Garten und zu einem Abstellraum, dessen Außentür ebenfalls zum Garten führt.

Der Garten verfügt über ausreichend Platz für Kinder, um sich auszutoben und zu spielen. Ob Ballspiele, Verstecken oder einfach nur das Herumtollen – hier können die Kleinen ihrer Fantasie freien Lauf lassen. Die weitläufige Rasenfläche ist ideal für Spielgeräte wie Schaukeln oder eine Rutsche, und die sichere Umgebung sorgt dafür, dass Eltern entspannt zusehen können.

Neben den Spielmöglichkeiten bietet der Garten auch zahlreiche gemütliche Ecken, die zum Entspannen einladen. Ein besonders einladender Platz ist die Bank, die perfekt positioniert ist, um die Sonne zu genießen oder ein gutes Buch zu lesen. Umgeben von blühenden Pflanzen und schattenspendenden Bäumen können Sie hier die Ruhe und den Blick ins Grüne genießen.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss, das durch eine Tür vom Erdgeschoss getrennt ist, bietet ein komplett möbliertes Bad mit Dusche sowie eine offene Massivholz-Einbauküche im Vintage-Look. Diese ist ausgestattet mit einem Hochbackofen, Mikrowelle, Kühlschrank, Ceranfeld und Dunstesse. Ein offener Essbereich schließt sich der Küche an.

Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung: eines mit einem in die Dachschräge integrierten Kleiderschrank und einem begehbaren Kleiderschrank, das andere ist ein Mansardenzimmer mit maßgearbeiteter Schrankwand. Das großzügige, helle Wohnzimmer mit Sichtbalkendecke bietet Zugang zu einer 33 m² großen Dachterrasse, die nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet ist. Über eine Außentreppe gelangen Sie direkt in den Garten.

Das Obergeschoss wurde bislang sehr erfolgreich als Ferien- bzw. Monteurswohnung vermietet,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

was eine attraktive Möglichkeit zur Minderung der Belastungskosten darstellt. Der Vorbesitzer steht Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.

Nutzungskonzepte:

- 1. Erdgeschoss für Senioren (Eltern) nutzen und das Dachgeschoss für eine junge Familie mit 1-2 Kindern bewohnen.*
- 2. Erdgeschoss für die Eltern nutzen und das Dachgeschoss zum „Kinderparadies“ umgestalten.*
- 3. Erdgeschoss selbst bewohnen und die Einliegerwohnung vermieten.*

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Keller ein Jugendzimmer einzurichten, das bereits in dieser Form bestand. Auch der Vorratsraum kann in ein bewohnbares Zimmer umgestaltet werden, da er über einen separaten Eingang verfügt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- *Nur 7 Minuten zu Fuß zum Wasser*
- *Anbau 1976 und 1989 Erweiterung des Wohnhauses*
- *Sonnige Dachterrasse*
- *Energieeffiziente Gastherme von 2018*
- *2010 wurde nachträglich das Dachgeschoss gedämmt*
- *2013 wurden Sanitärbereiche Bad, Küche, Wohnzimmer, Fenster und Elektronik saniert*
- *Moderne Duscbäder*
- *Zusätzlicher Abstellraum*
- *Moderne und funktionale Einbauküche, ideal für kulinarische Erlebnisse*
- *Gepflegter Garten*
- *Kein Sanierungsstau*
- *Sehr gute Vermietbarkeit der Einliegerwohnung*
- *Eigener Parkplatz direkt vor der Tür*

Sonstiges

FALC Immobilien - einfach mehr.

Wir bieten Ihnen nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie ersetzt natürlich keinen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie eine Mail - wir melden uns umgehend, um einen Termin mit Ihnen abzustimmen.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite, hunderte aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

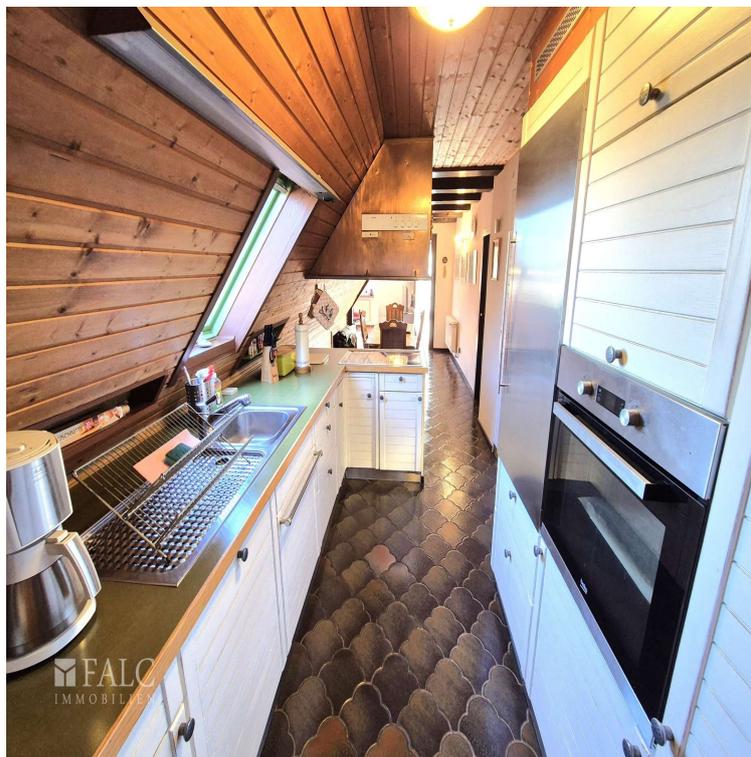
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)