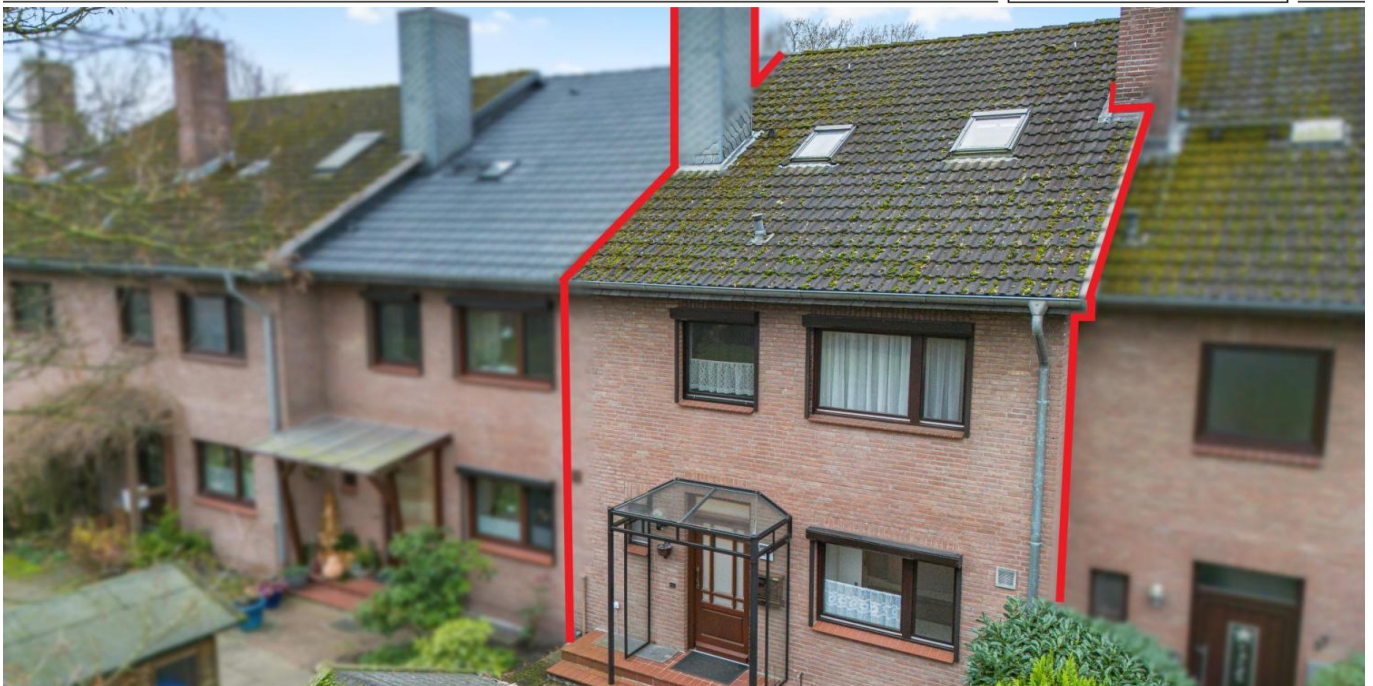


Bad Bramstedt

Platzwunder: Reihenmittelhaus in toller Lage von Bad Bramstedt

Objektnummer: 24157004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 277 m²

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

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

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	24157004
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	73.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.06.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



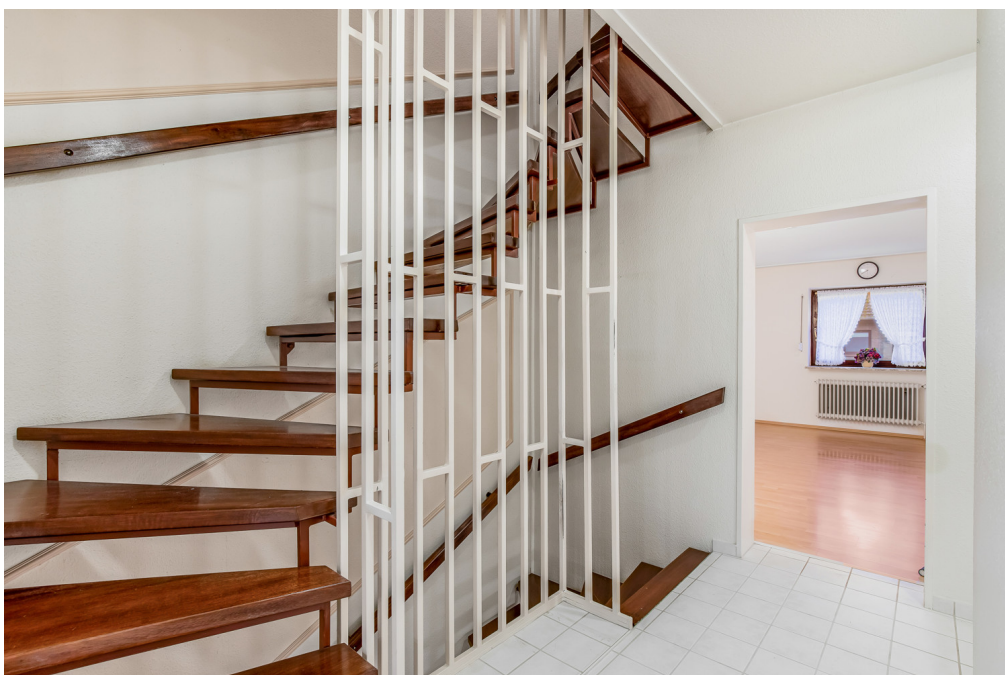
Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
18.10.2023, 10.000 Makler
© IFR Institut, 18.10.2023

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die volle Note 5,0
im Test: 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/hogentester-produkte-services

VP
Kunden-
Zufriedenheit
★★★★★
Im Jahr 2023
wurden 10.000 Kunden
befragt
VON POLL IMMOBILIEN
10/2023

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C. KILIA
V1902
F.C.

THW KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
TSV
1948

www.von-poll.com

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 040 - 51 32 48 08 0

Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt | norderstedt@von-poll.com

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihennittelhaus aus dem Jahr 1979 präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2018 umfassend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² und einem Grundstück von etwa 277 m² bietet es großzügigen Platz für komfortables Wohnen – perfekt für Familien.

Der liebevoll gestaltete Garten mit sonniger Terrasse lädt zum Entspannen ein, während der gepflegte Vorgarten einen harmonischen ersten Eindruck vermittelt.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt sechs großzügige Zimmer. Vier davon eignen sich ideal als Schlafzimmer. Das Dachgeschoss überrascht mit einer eigenen Küche und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Einliegerwohnung, Gäste- oder Arbeitsbereich.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und sorgt mit großen Fenstern für helle, einladende Wohnräume. Im Erdgeschoss befindet sich ein weitläufiger Wohnbereich, der fließend in den Essplatz übergeht. Die Küche ist direkt angeschlossen und bietet funktionale Abläufe im Alltag. Ein Gäste-WC komplettiert diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich die Hauptschlafräume sowie eines der beiden modernen Badezimmer. Das Dachgeschoss überzeugt mit zusätzlicher Wohnfläche und maximaler Flexibilität. Zwei Bäder – eines im Obergeschoss und eines im Dachgeschoss – bieten Komfort und eignen sich bestens für die Bedürfnisse einer Familie.

Ein weiteres Plus ist der vollständig ausgebaute Keller: Neben praktischen Abstellflächen beherbergt er eine zusätzliche Küche sowie einen großen Hobbyraum, der sich ideal als Fitnessstudio, Werkstatt oder vielseitiger Freizeitbereich nutzen lässt.

Beheizt wird das Haus durch eine energieeffiziente Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2018. Die massive Bauweise und die sorgfältig durchgeführten Modernisierungen sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Der Garten bietet nicht nur Platz für Aktivitäten im Freien, sondern auch ein Gartenhaus mit Stromanschluss – ideal als Stauraum oder für Hobbyprojekte. Eine Garage mit zusätzlichem Abstellraum ergänzt das attraktive Gesamtbild.

Die ruhige, familienfreundliche Lage macht dieses Haus zum idealen Rückzugsort für

Familien, die Wert auf Raum, Flexibilität und ein gepflegtes Umfeld legen.

Lassen Sie sich dieses vielseitige Zuhause nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Ausstattung und Details

- Massive Bauweise
- sehr guter und gepflegter Objektzustand
- charmanter Vorgartenbereich mit Fahrradhäuschen und Stromanschluss
- gepflegter Garten mit 24 m² großen und überdachten Terrasse
- Blumenbeete und Grillkamin
- Gartenhaus
- tolle Familiengegend
- charmanter Grundriss
- 6 großzügige Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 3 Einbauküchen
- modernes Duschbad im Obergeschoss
- Badezimmer mit Badewanne im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Dachgeschoss durch eine praktische Küchenzeile als Einliegerwohnung nutzbar
- Außenrollläden
- Vollkeller
- großer Hobbyraum
- Gas-Heizung aus 2018
- Haustür aus 2016
- Garage

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Alles zum Standort

Bad Bramstedt, die „Stadt der Brücken und Parks“, liegt idyllisch im Herzen Schleswig-Holsteins. Umgeben von sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern, bietet die Kurstadt eine ideale Kombination aus naturnaher Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur.

Die Stadt gehört zur Metropolregion Hamburg und ist hervorragend angebunden: Hamburg, Kiel und Lübeck erreichen Sie jeweils in etwa 30 bis 45 Minuten mit dem Auto über die A7. Zudem verfügt Bad Bramstedt über einen eigenen Bahnhof, der in das Netz des Nahverkehrs eingebunden ist und schnelle Verbindungen Richtung Hamburg und Neumünster bietet.

Die Innenstadt von Bad Bramstedt besticht durch ihren charmanten Charakter mit historischen Gebäuden, kleinen Boutiquen und gemütlichen Cafés.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Dienstleister sind zentral gelegen und fußläufig erreichbar.

Familien schätzen die Stadt für ihr vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot: Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles vor Ort. Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden – von Reitställen über Golfplätze bis hin zu Rad- und Wanderwegen durch die herrliche Landschaft.

Ein Highlight der Stadt ist der Kurpark mit der barocken Schlossanlage. Als anerkannter Kurort bietet Bad Bramstedt zudem zahlreiche Gesundheits- und Wellnessangebote, die sowohl für Einheimische als auch für Gäste ein Pluspunkt sind.

Die Kombination aus einer ruhigen, naturnahen Lage und der Nähe zu den Städten der Region macht Bad Bramstedt zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Pendler gleichermaßen.

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 73.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: norderstedt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com