Bad Bramstedt

Platzwunder: Reihenmittelhaus in toller Lage von Bad Bramstedt

??????? ????????: 24157004

???? ??????: 359.000 EUR • ?????????: ca. 150 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 277 m²

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ??? ?????

??????? ????????	24157004
?????????	ca. 150 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1979
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	359.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 60 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.06.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	73.70 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1979

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?? ???????

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

??? ????? ????????

Dieses charmante Reihenmittelhaus 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!

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

????? ???????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt
Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0
E-Mail: norderstedt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com