

Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

# Platzwunder: Reihenmittelhaus in toller Lage von Bad Bramstedt

Objektnummer: 24157004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 277 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

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

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24157004
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	73.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.06.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
18.11.2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investat  
IM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: 01.10.23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
Wir werden besonders  
schätzbar die hohe Sehr Gut  
im Test 4,9 Kundenzu-  
friedenheit in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex: Gültig  
1/06/2024

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOKUS 18.241 DEUTSCHLANDTEST

**EAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Befragteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Aufstiegsberatung  
02/2024  
faz.net/befragteste-immobilien-makler-2024  
faz.net/befragteste-immobilien-makler-2024

**VP**  
100% Kundenzufriedenheit  
2023  
★★★★★  
Im Test als  
„Bester Makler“ in  
Deutschland  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VP VON POLL  
FINANCE®



**IHNEN GEFÄHRT, 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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Immobilie ist ein gepflegtes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1979, das zuletzt im Jahr 2018 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 277 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Raum und Komfort – ideal für Familien. Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während der charmante Vorgartenbereich einen einladenden Empfang bietet. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und umfasst sechs großzügige Zimmer. Vier davon eignen sich ideal als Schlafzimmer, während das Dachgeschoss mit einer zusätzlichen Küche flexibel genutzt werden kann, z. B. als Einliegerwohnung oder Gästebereich. Diese Aufteilung macht das Haus besonders vielseitig und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Raumgestaltung überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung und lichtdurchfluteten Räumen. Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohnbereich sowie die Küche, die nahtlos in den Essbereich übergeht. Ein Gäste-WC rundet diese Ebene ab. Im Obergeschoss liegen die Hauptschlafzimmer, während das Dachgeschoss durch seine Flexibilität zusätzliche Optionen bietet. Zwei Badezimmer, verteilt auf die Etagen, sorgen für hohen Komfort und erfüllen die Bedürfnisse einer Familie. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Vollkeller, der nicht nur Abstellmöglichkeiten bietet, sondern auch eine weitere Küche und einen großzügigen Hobbyraum beinhaltet. Dieser eignet sich hervorragend als Fitnessraum, Werkstatt oder vielseitiger Freizeitbereich. Die Immobilie wird von einer energieeffizienten Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2018 beheizt und ist in massiver Bauweise errichtet. Der gepflegte Zustand sowie die Modernisierungsmaßnahmen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Der Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien, ergänzt durch ein praktisches Gartenhaus mit Stromanschluss. Eine Garage mit zusätzlichem Stauraum rundet das Angebot ab. Dank der ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage ist diese Immobilie ideal für Familien, die ein geräumiges und vielseitiges Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die zahlreichen Vorzüge dieses charmanten Reihenmittelhauses!

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Ausstattung und Details

- Massive Bauweise
- sehr guter und gepflegter Objektzustand
- charmanter Vorgartenbereich mit Fahrradhäuschen
- gepflegter Garten mit 24 m<sup>2</sup> großen und überdachten Terrasse
- Blumenbeete und Grillkamin
- Gartenhaus mit Stromanschluss
- 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 – 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 – Bad Bramstedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)