

Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

# Platzwunder: Reihenmittelhaus in toller Lage von Bad Bramstedt

**CODICE OGGETTO: 24157004**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24157004
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	73.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.06.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979



CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 17, 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investit  
IM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 10.23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Wir werden begeistert  
erklären die Note Sehr Gut  
zu fast 40 Kundenzufrie-  
denen 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  
FOCUS 18/2024 DEUTSCHLANDTEST

**EAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Befehlteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Aufstiegsberatung  
02/2024  
faz.net/haeufelstest-praedikate-2024  
★★★★★

**VP**  
HÖCHSTE  
KUNDENZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
★★★★★  
Im Jahr 2024  
Höchste Kundenzufriedenheit  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

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

CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt**

## Una prima impressione

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!



**CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt – Bad Bramstedt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)