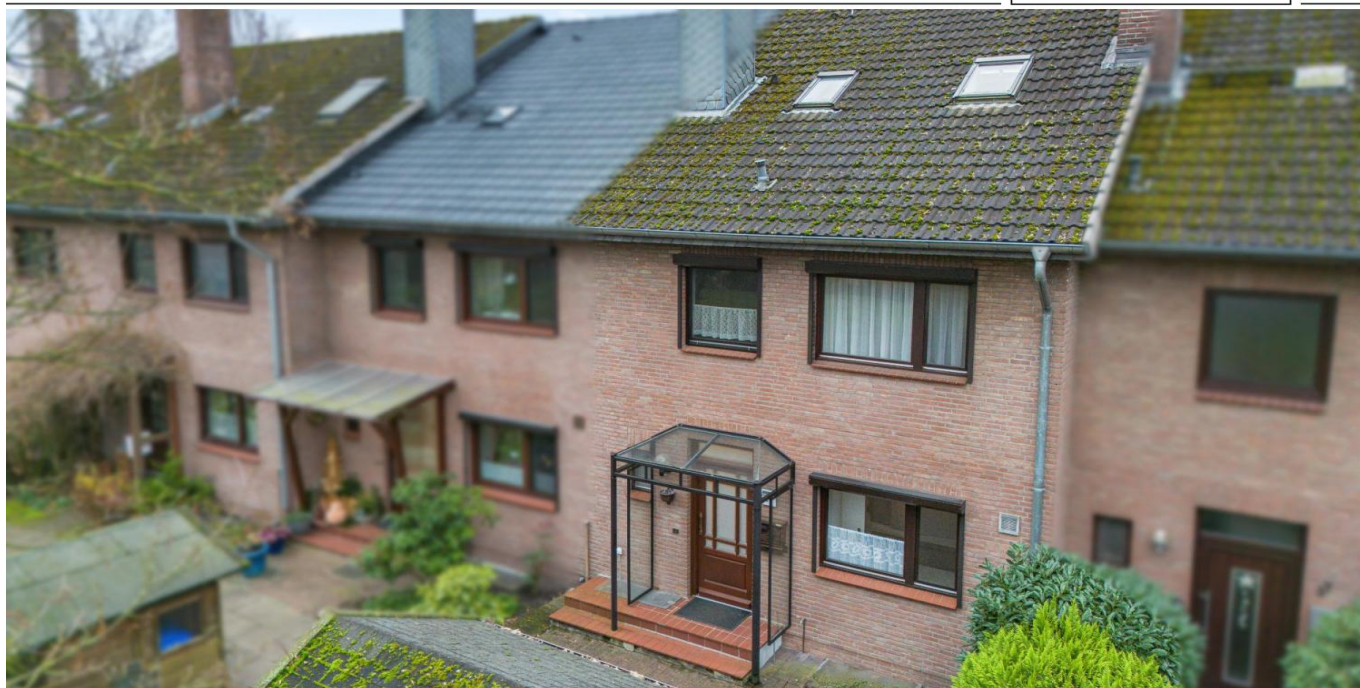


Bad Bramstedt

Platzwunder: Reihennittelhaus in toller Lage von Bad Bramstedt

Número de propiedad: 24157004



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m²

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

De un vistazo

Número de propiedad	24157004
Superficie habitable	ca. 150 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	379.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	13.06.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	73.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



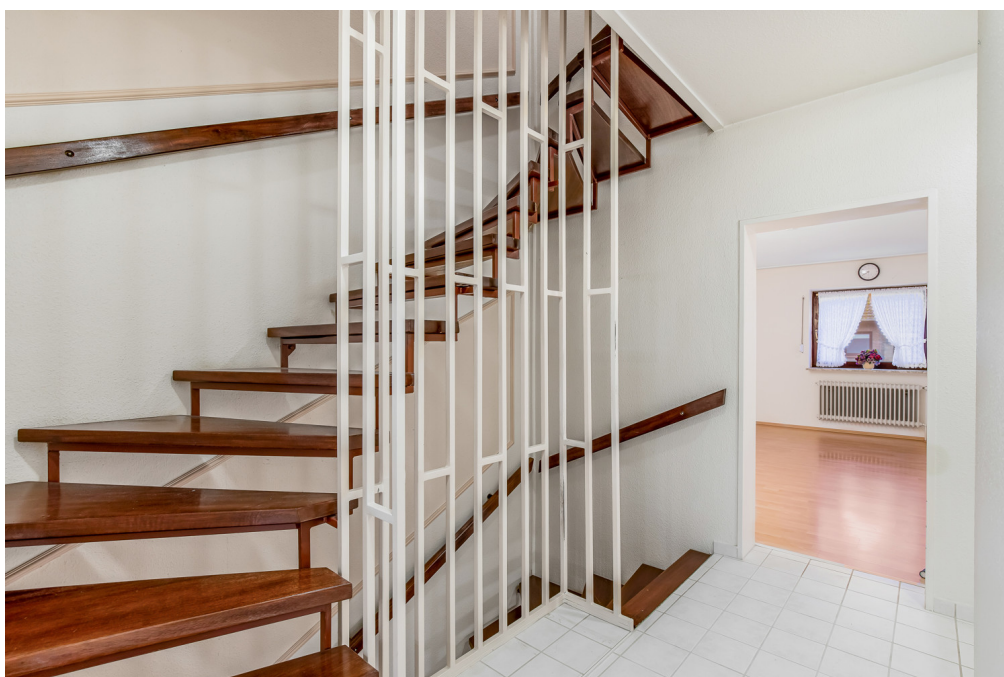
Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
MAY 17, 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
VON POLL IMMOBILIEN
Quelle: IFA Institut
FM TEST: 3.003 Makler
GÜLTIG: BIS: 09.23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Auszeichnungen
erhielten die Kette VON POLL
im Test 46 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgeber: 9/2024
★★★★★

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 33 Immobilienmakler
Servicezeiten: Gültig
7/06/2024

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/Begehrteste-immobilien-makler-2024

VP
VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
Im Test der
Immobilien-
makler in Kiel
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 18/2024 DEUTSCHLANDTEST

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

La propiedad

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



**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

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Una primera impresión

Diese ansprechende Immobilie ist ein gepflegtes Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1979, das zuletzt im Jahr 2018 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 150 m² und einem Grundstück von ca. 277 m² 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 Reihemittelhauses!

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Detalles de los servicios

- Massive Bauweise
- sehr guter und gepflegter Objektzustand
- charmanter Vorgartenbereich mit Fahrradhäuschen
- gepflegter Garten mit 24 m² 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

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24157004 - 24576 Bad Bramstedt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

Großflecken 48 Neumünster
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com