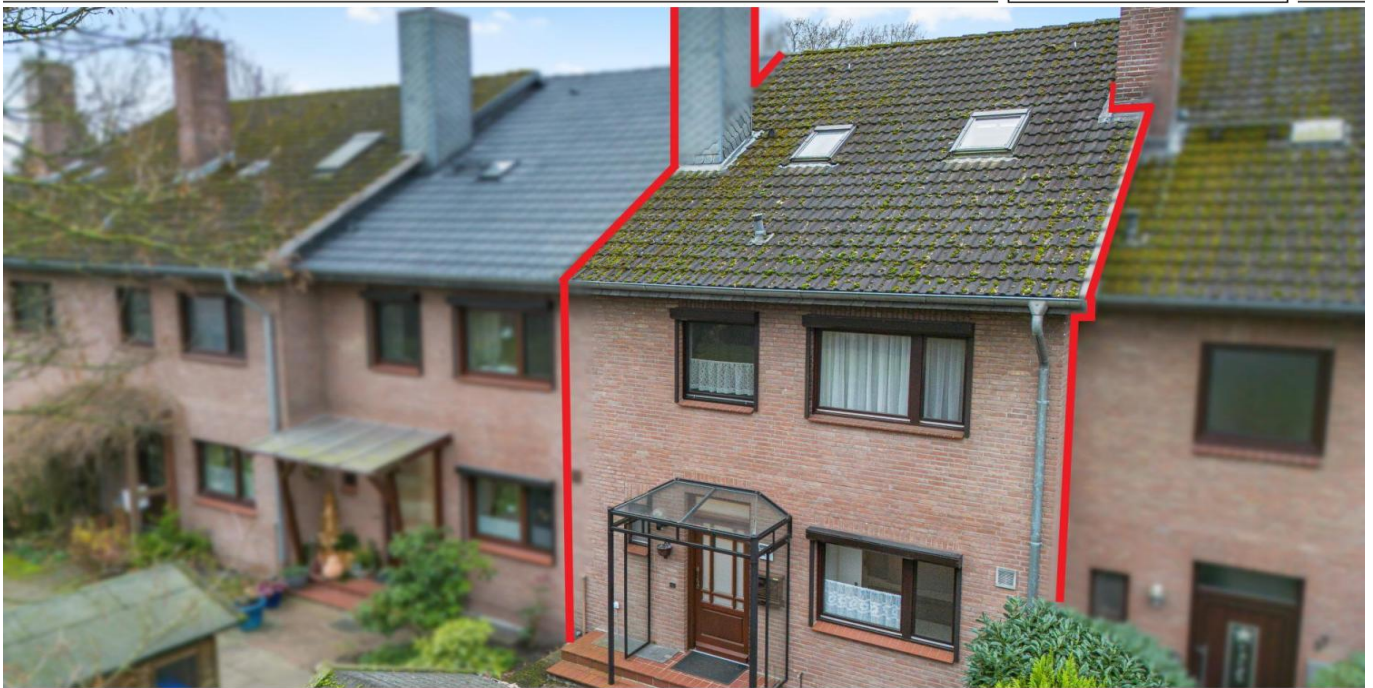


Bad Bramstedt

# Warum eine Wohnung kaufen? Hier wartet das Gefühl von Eigenheim, Garten und möglicher Rendite!

Objektnummer: 24157004.1



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

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 277 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

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

Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24157004.1 |
| Wohnfläche   | ca. 150 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1979       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

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

Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157004.1 - 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  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR Institut, 10/23

**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**  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 16/24 DEUTSCHLANDSTEST 2024

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

**VP**  
Kunden-Entscheidungen  
★★★★★  
Im Jahr 2023  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 24157004.1 - 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](http://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](mailto:norderstedt@von-poll.com)

Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Ein erster Eindruck

Warum eine Wohnung kaufen, wenn man auch das Gefühl eines eigenen Hauses mit Garten genießen kann? Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Jahr 1979 vereint das Beste aus beiden Welten: die Privatsphäre und den Freiraum eines Hauses – samt Grundstück – mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis, das auch Kapitalanleger überzeugt.

Das Haus wurde zuletzt 2018 modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Es bietet auf ca. 150?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 277?m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für Familien, Paare oder clevere Investoren. Mit einer geschätzten Jahresnettomiete von bis zu 22.000?€ stellt die Immobilie ein interessantes Renditeobjekt dar – ergänzt durch rund 5?% Abschreibung (AfA) und eine sehr gute Vermietbarkeit.

Der liebevoll angelegte Garten mit sonniger Terrasse schafft echte Lebensqualität – ideal zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Ein Vorgarten sowie eine Garage mit zusätzlichem Abstellraum runden das Angebot ab.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern – darunter vier Schlafzimmer. Das Dachgeschoss verfügt über eine eigene Küche und eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung, Arbeits- oder Gästebereich – perfekt für Mehrgenerationennutzung oder zur separaten Vermietung.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Großzügigkeit und Helligkeit: Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Küche sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss liegen die Hauptschlafräume und eines der beiden Bäder. Das zweite Badezimmer im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der voll ausgebaute Keller: Neben viel Stauraum gibt es hier eine weitere Küche und einen großen Hobbyraum – ideal als Fitnessbereich, Werkstatt oder Spielzimmer.

Beheizt wird das Haus über eine moderne, energieeffiziente Gas-Zentralheizung (Bj. 2018). Die solide Bauweise und die Modernisierungen schaffen ein zeitgemäßes, behagliches Wohngefühl.

Ob zur Eigennutzung oder als rentable Kapitalanlage – diese Immobilie bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten. Dank der guten Lage in einem ruhigen, familienfreundlichen

Wohngebiet sind stabile Mieteinnahmen ebenso denkbar wie eine langfristige Wertsteigerung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## Ausstattung und Details

- Ca. 22.000€ mögliche Mieteinnahmen jährlich
- 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: 24157004.1 - 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: 24157004.1 - 24576 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 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: 24157004.1 - 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](mailto:norderstedt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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