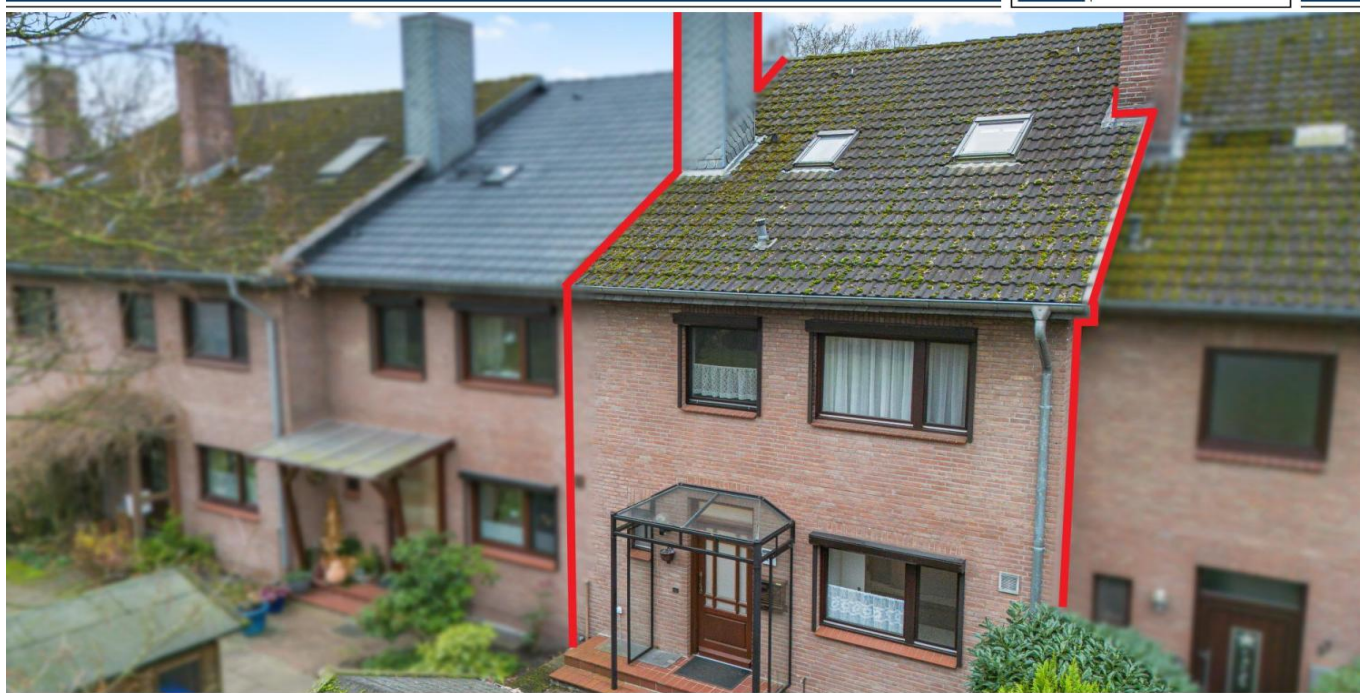


Bad Bramstedt

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

CODICE OGGETTO: 24157004.1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 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: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24157004.1
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	359.000 EUR
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: 24157004.1 - 24576 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: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà





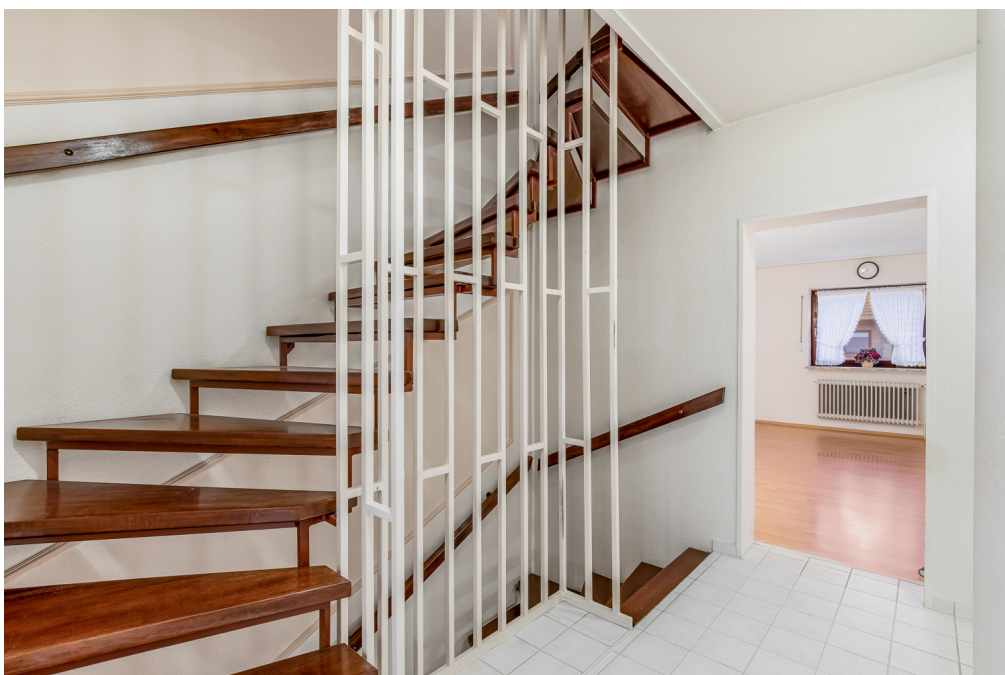
CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Zusammen für sportliche Spitzenleistungen**

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

## La proprietà



**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 - 59672090



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



**CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt**

## Una prima impressione

Warum eine Wohnung kaufen, wenn man auch das Gefühl eines eigenen Hauses mit Garten genießen kann? Dieses gepflegte Reihemittelhaus 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!

**CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt**

## Dettagli dei servizi

- Ca. 22.000€ mögliche Mieteinnahmen jährlich
- Massive Bauweise
- sehr guter und gepflegter Objektzustand
- charmanter Vorgartenbereich mit Fahrradhäuschen und Stromanschluss
- gepflegter Garten mit 24 m<sup>2</sup> 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

**CODICE OGGETTO: 24157004.1 - 24576 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: 24157004.1 - 24576 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: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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