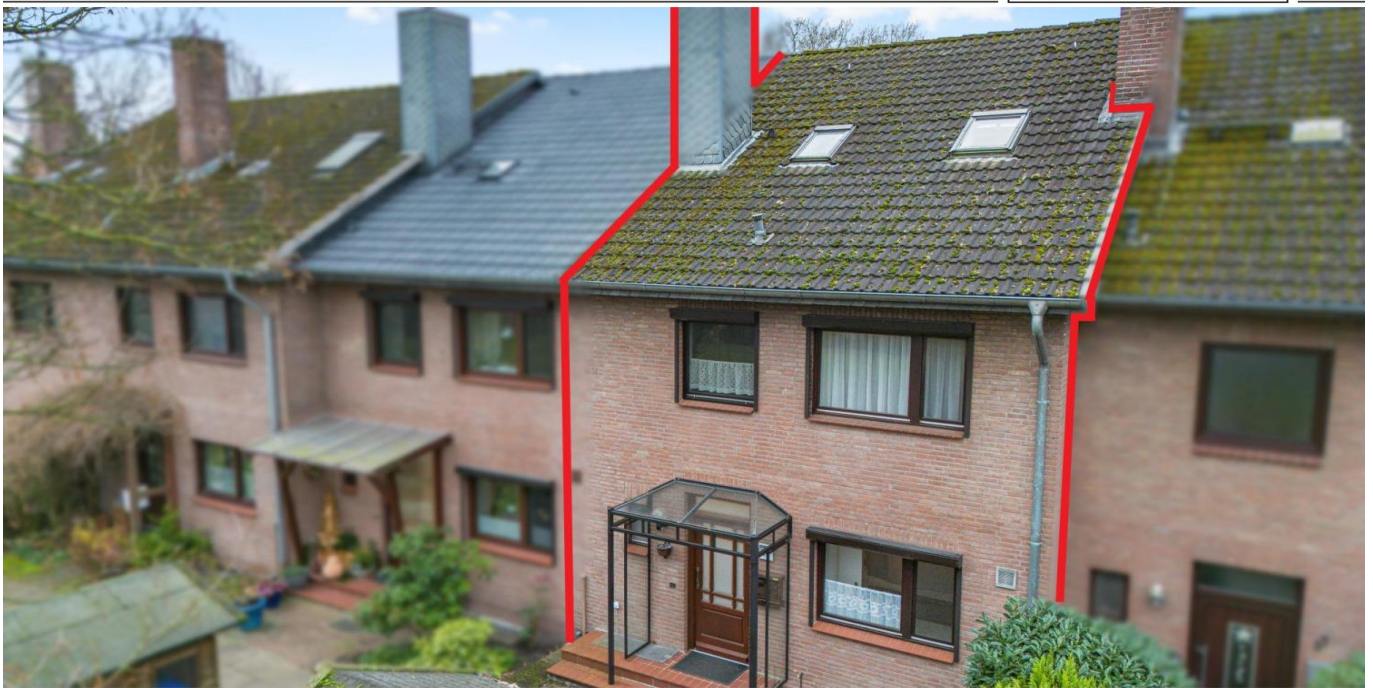


Bad Bramstedt

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

Property ID: 24157004.1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 277 m²

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

At a glance

Property ID	24157004.1
Living Space	ca. 150 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	359.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	73.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



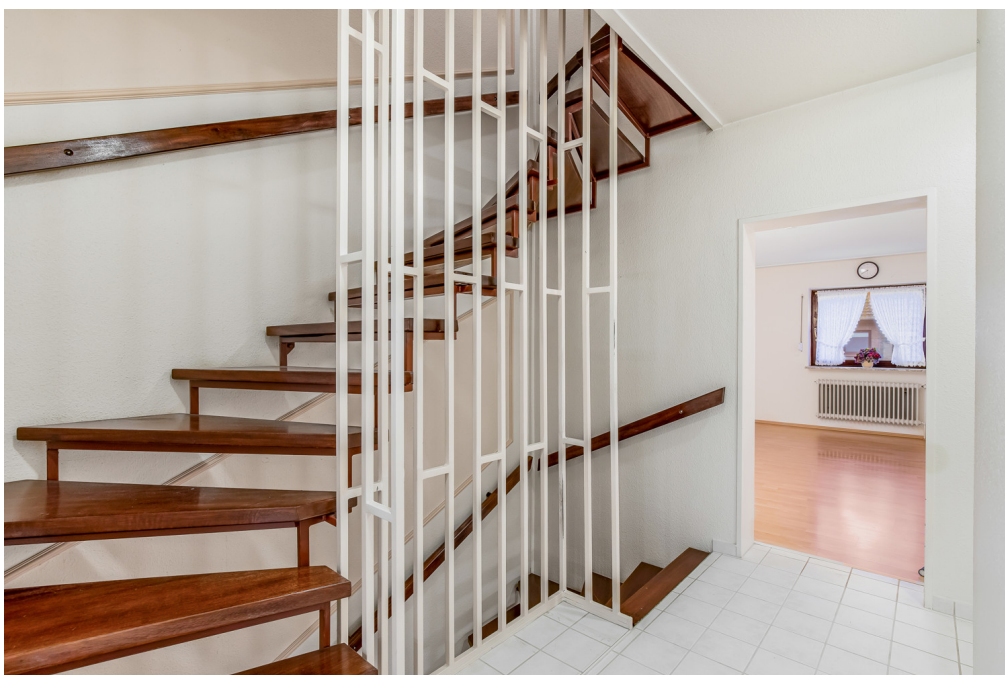
Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

www.von-poll.com

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

The property



**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

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

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

A first impression

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?m² Wohnfläche und einem ca. 277?m² 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!

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

Details of amenities

- 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

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

All about the location

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.

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

Other information

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 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.

Property ID: 24157004.1 - 24576 Bad Bramstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: norderstedt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com