valyours



Objekt-Nr. W-K-HH-26-025-2

24576 BAD BRAMSTEDT

Wohnen am Golfplatz: Modernes Stadthaus mit 172 m² Wohnfläche in Bad Bramstedt

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 172 m²	ca. 894 m²	4	899.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**899.000 €**
Wohnfläche	**ca. 172 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 50 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 894 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 40 m²**
Modernisierungen	**2016**
Baujahr	**2016**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Nein**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**

Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Gäste-WC	**Ja**
Außenstellplatz · Anzahl	**4**
Garage · Anzahl	**4**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**06.09.2036**
Endenergiebedarf	**63,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Heizungsart	**Fernwärmeheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Eingang / Flur

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2016 errichtete Stadthaus in Bad Bramstedt überzeugt mit moderner Architektur, einem gepflegten Zustand und einer gehobenen technischen Ausstattung. Auf rund 172 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer und zwei Vollgeschosse, bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.
Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zum Golfplatz: In zweiter Reihe gelegen, grenzt das Haus direkt an das Golfgelände und bietet damit ein besonderes Wohnumfeld für Golfbegeisterte. Gleichzeitig sorgt die zurückversetzte Position für eine angenehm ruhige Atmosphäre und ein hohes Maß an Privatsphäre. Diese Kombination aus Golfplatznähe, Ruhe und modernem Wohnkomfort unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Bereits im Erdgeschoss sorgt eine Deckenhöhe von ca. 2,50 m für ein großzügiges Raumgefühl. Mittelpunkt ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Bezug zur Terrasse. Ein elektronisch gesteuerter Kamin setzt einen wohnlichen Akzent und sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für besondere Atmosphäre.

Die offen integrierte Küche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das moderne Raumkonzept ein. Neben den üblichen hochwertigen Einbaugeräten verfügt sie unter anderem über einen integrierten Kaffeevollautomaten. Großzügige Glasflächen sorgen für viel Tageslicht. Die Fenster bieten je nach Gebäudeseite integrierten Sonnenschutz beziehungsweise erhöhten Schallschutz.

Auch im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl mit einer Deckenhöhe von ca. 2,60 m fort. Besonders hervorzuheben ist der separat gestaltete Elternbereich: Dieser verfügt über einen eigenen Vorraum, ein eigenes Badezimmer, einen begehbaren Kleiderschrank sowie das eigentliche Schlafzimmer und schafft damit einen angenehm privaten Rückzugsbereich innerhalb des Hauses.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de

Weitere helle Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Insgesamt stehen zwei vollwertige Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung. Bei der Sanitärausstattung kamen teilweise hochwertige Elemente, unter anderem von Villeroy & Boch beziehungsweise vergleichbarer Qualität, zum Einsatz.

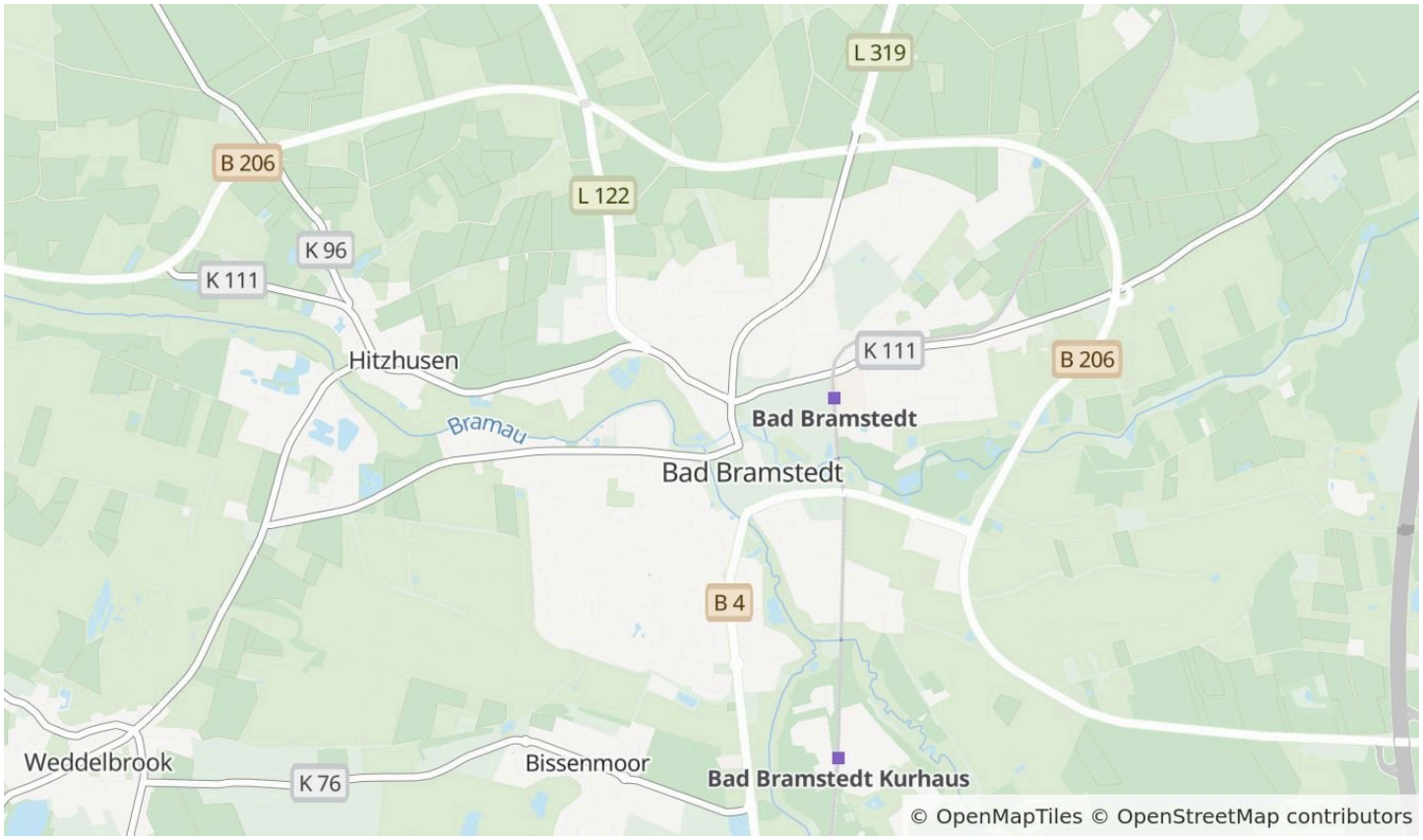
Auch im Alltag überzeugt das Haus mit durchdachten Komfortdetails. Eine zentrale Staubsaugeranlage erleichtert die Reinigung, während ein Wäscheschacht direkt in den Hauswirtschaftsraum kurze Wege im täglichen Ablauf ermöglicht. Vom Hauswirtschaftsraum besteht zudem ein direkter Zugang zur massiv errichteten Doppelgarage, sodass Einkäufe und Gepäck wettergeschützt ins Haus gebracht werden können.

Technisch ist die Immobilie ebenfalls hochwertig ausgestattet. Das Haus wurde im KfW-70-Standard errichtet und verfügt neben Fernwärme und Fußbodenheizung über eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Die ca. 40 m² große Terrassenfläche erweitert den Wohnbereich nach draußen. Für die Errichtung eines Wintergartens auf der Terrasse liegt bereits eine Baugenehmigung vor, wodurch zusätzliches Entwicklungspotenzial besteht.

Für Fahrzeuge steht eine massiv errichtete Doppelgarage mit elektrischem Tor und Platz für zwei Pkw zur Verfügung. Weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück ergänzen das großzügige Parkplatzangebot. Ein Geräteschuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Garten- und Freizeitutensilien.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Wohnlage in Bad Bramstedt überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Natur und hoher Wohnqualität. Im Wohngebiet Bissenmoor gelegen, befindet sich das Stadthaus in zweiter Reihe unmittelbar am Golfplatz und profitiert von einem gepflegten Umfeld. Die direkte Nähe zu großzügigen Grünflächen schafft ein angenehmes Wohnambiente, während die Tempo-30-Zone für ein entspanntes und verkehrsarmes Umfeld sorgt. Die zurückgesetzte Lage des Hauses bietet darüber hinaus ein hohes Maß an Privatsphäre und unterstreicht den besonderen Wohncharakter dieser Immobilie.

Im täglichen Leben profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Dienstleistern und gastronomischen Angeboten. Auch Kindertagesstätten und Schulen sind in Bad Bramstedt vorhanden und machen den Standort besonders für Familien attraktiv.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Neben dem direkt angrenzenden Golfplatz laden Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie weitere Sport- und Freizeitangebote dazu ein, die Umgebung aktiv zu genießen.

Auch die verkehrliche Anbindung ist komfortabel: Über die regionalen Straßenverbindungen sind umliegende Orte und Städte gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die Mobilitätsmöglichkeiten und bietet insbesondere für Berufspendler eine praktische Alternative zum Auto.

Die Kombination aus Bissenmoor, ruhiger Lage in zweiter Reihe, Tempo-30-Zone und unmittelbarer Nähe zum Golfplatz macht den Standort zu einer besonders attraktiven Wohnlage in Bad Bramstedt.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Eingang / Flur



Bad EG

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Wohnräume



Eindrücke

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Wohnräume



Küche

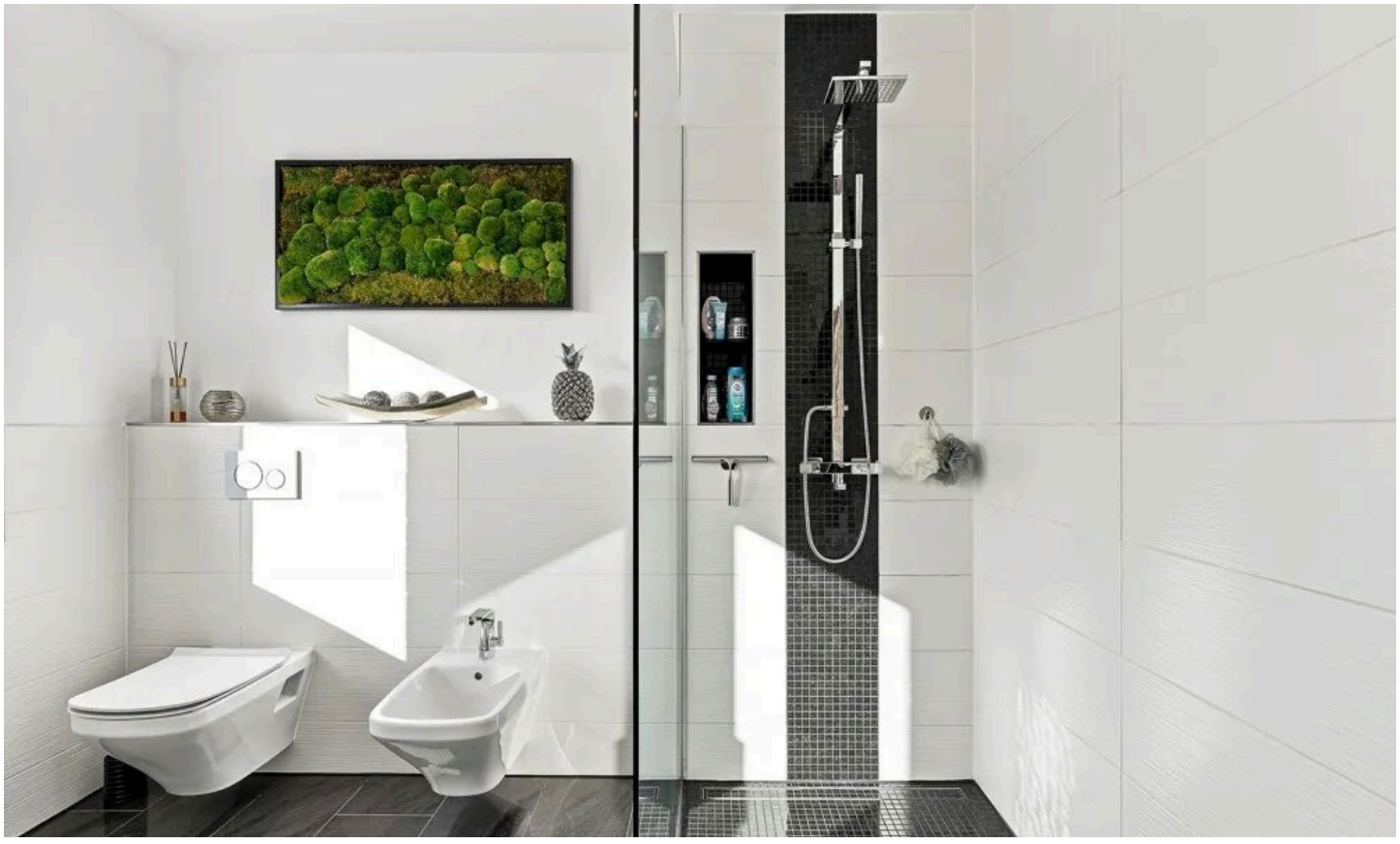
Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Badezimmer



Badezimmer

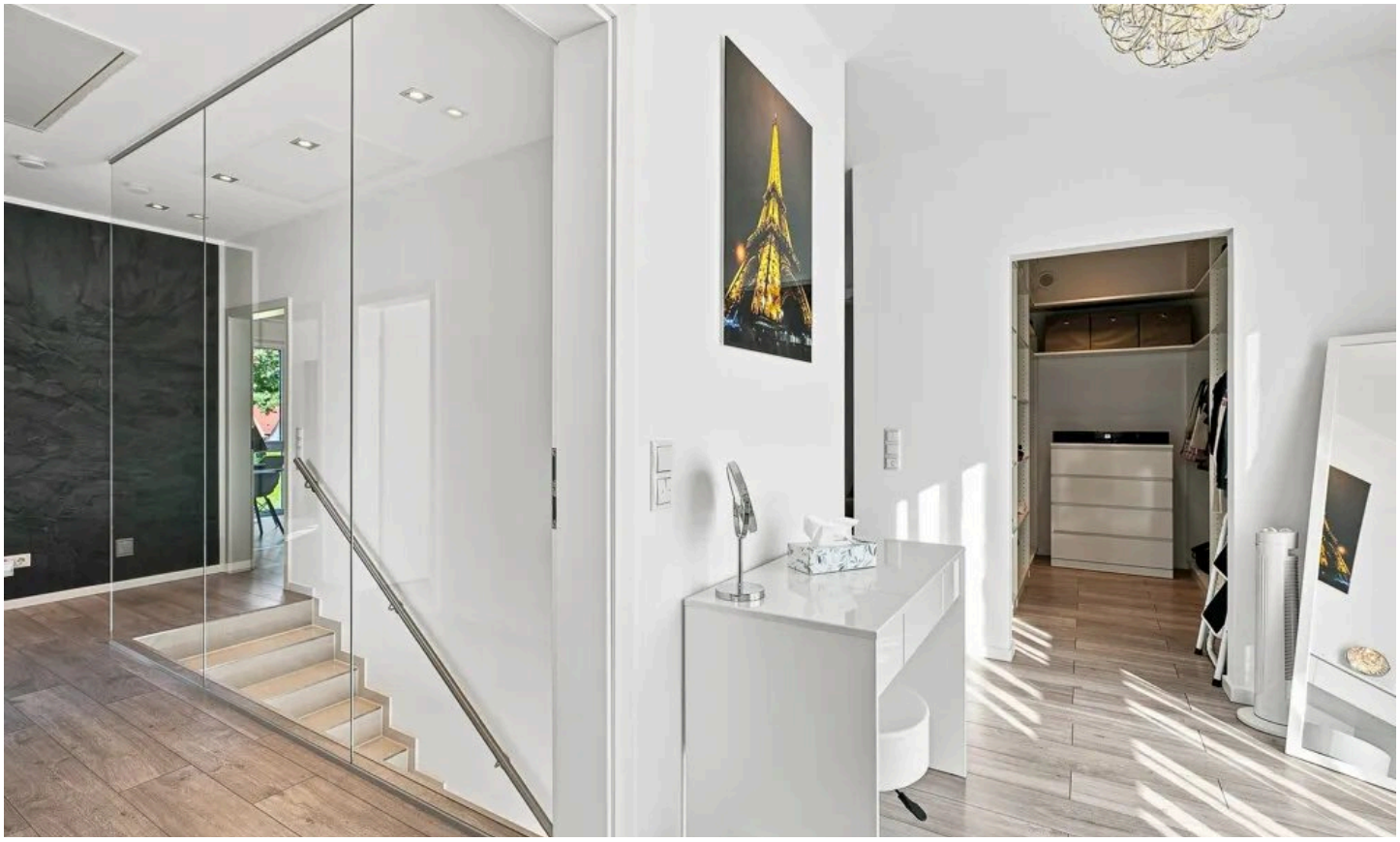
Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Bad OG



Flur OG

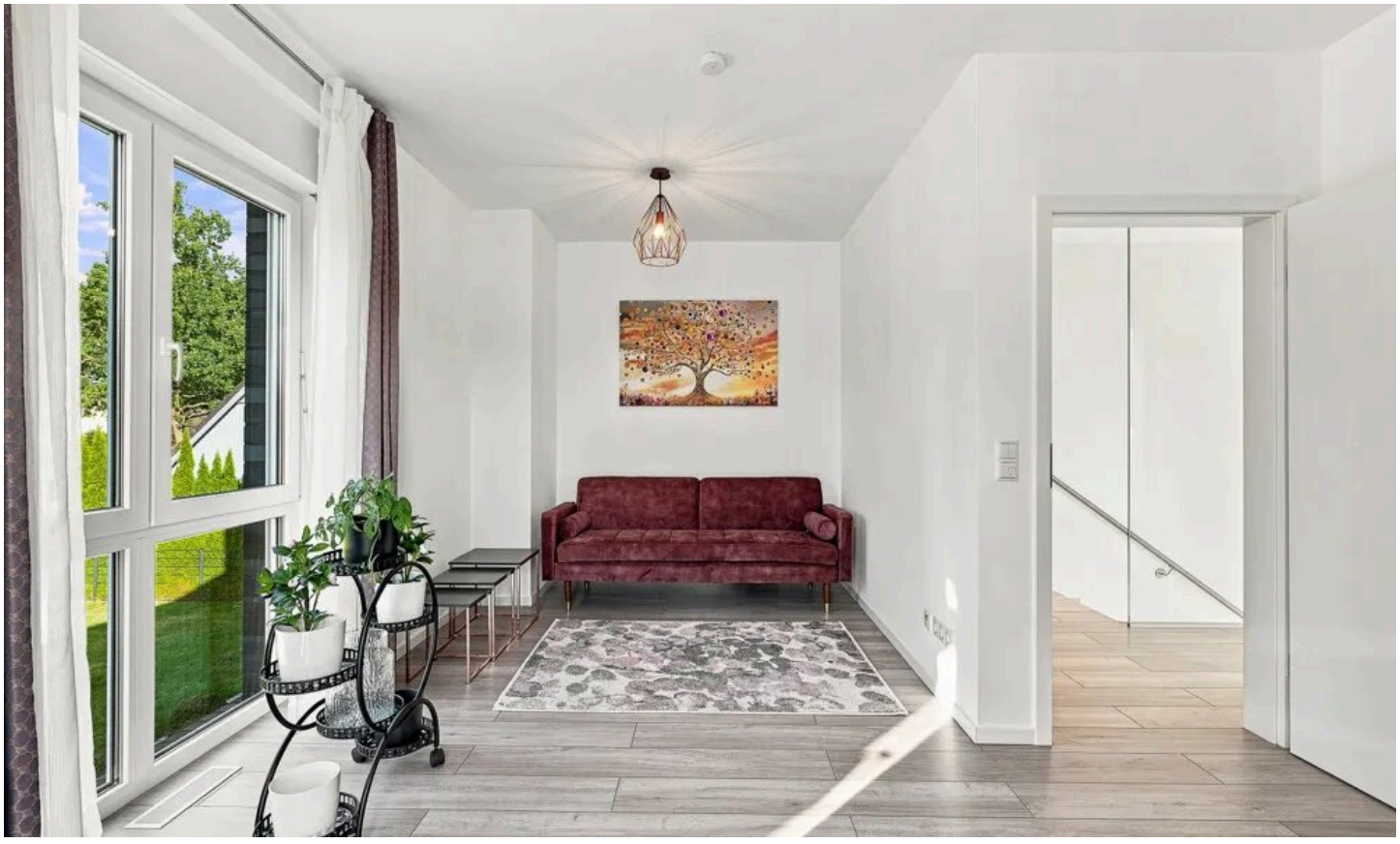
Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Außenbereich



Außenbereich

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Außenbereich



Team Hamburg

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de

Ausstattung

— Ausstattungshighlights im Überblick:

— Objekttyp: Stadthaus, massiv gebaut, Baujahr 2016, neuwertiger und gepflegter Zustand

— KfW-70-Standard

— Ca. 172 m² Wohnfläche

— 4 Zimmer auf 2 Vollgeschossen

— 3 Schlafzimmer mit sehr guten Lichtverhältnissen

— Großzügige Raumwirkung durch Deckenhöhen von ca. 2,50 m im Erdgeschoss und ca. 2,60 m im Obergeschoss

— Offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen

— Elektronisch gesteuerter Kamin als stilvoller Mittelpunkt des Wohnbereichs

— Hochwertige Einbauküche mit ca. 10 m², ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, hochgesetztem Backofen und integriertem Kaffeevollautomaten

— Separater Elternbereich mit eigenem Vorraum, Schlafzimmer, begehbarem Kleiderschrank und eigenem Badezimmer

— Bodenbeläge: Laminat und Fliesen

— Fenster je nach Gebäudeseite mit integriertem Sonnenschutz bzw. erhöhtem Schallschutz

— Fußbodenheizung im gesamten Haus

— Heizungsart: Fernwärme

— Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

— Zentrale Staubsaugeranlage

— Wäscheschacht mit direkter Führung in den Hauswirtschaftsraum

— Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage

— 2 vollwertige Badezimmer

— Zusätzliches Gäste-WC mit Dusche

— Hochwertige Sanitärausstattung, teilweise von Villeroy & Boch bzw. vergleichbarer Qualität

— Ca. 40 m² Terrassenfläche

— Baugenehmigung für die Errichtung eines Wintergartens auf der Terrasse vorhanden

— Geräteschuppen für Garten- und Freizeitbedarf

— Massive Doppelgarage mit Platz für 2 Pkw und elektrischem Garagentor

— Weitere Stellplätze auf dem Grundstück

— Insgesamt Stellmöglichkeiten für ca. 6 Fahrzeuge

— Ruhige Lage in zweiter Reihe unmittelbar am Golfplatz

— Lage innerhalb einer Tempo-30-Zone

— Energieeffizienzklasse B

— Gesamteindruck:

— Die Ausstattung verbindet moderne Haustechnik, Energieeffizienz und einen gehobenen Wohnkomfort mit zahlreichen durchdachten Details für den Alltag. Besonders hervorzuheben sind der separat gestaltete Elternbereich mit eigenem Bad und Ankleide, die kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, die zentrale Staubsaugeranlage, der Wäscheschacht, der direkte Zugang vom Hauswirtschaftsraum zur Doppelgarage sowie die bereits vorhandene Genehmigung für einen Wintergarten. Auch die ruhige Lage in zweiter Reihe direkt am Golfplatz hebt die Immobilie deutlich von vielen vergleichbaren Häusern ab.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Robert Piltz

valyours Hamburg GmbH

Telefon: 004915569131570

E-Mail: robert.piltz@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online