

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Bramstedt

### Charmantes Zuhause mit Anbau, Wintergarten und Nähe zur Natur



Objekt-Nr. OM-391559

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **595.000 €**

24576 Bad Bramstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	656,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	201,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Platz für Ideen – charmantes Zuhause mit Anbau, Wintergarten und Nähe zur Natur

Sie suchen ein Haus, das Ruhe, Qualität und Möglichkeiten in sich vereint?

Dieser Wohnsitz ist ideal für Familien, Selbstständige und alle, die privat wie beruflich Raum für ihre Pläne schaffen möchten.

Highlights:

- Separater Anbau mit eigenem Eingang – nutzbar als Praxis, Atelier, Büro oder Einliegerwohnung
- Wintergarten
- Fußbodenheizung in Bad und Küche
- Geölte Vollholzböden und -türen
- PV-Anlage (geleast) > Strom vom eigenen Dach
- Ruhige Wohnlage mit freundlicher Nachbarschaft
- Naturschutzgebiet „Auenland“ Nur wenige Gehminuten bis ins Grüne
- Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖPNV und Freizeitangeboten
- Brunnen mit Pumpe für Gartenbewässerung
- Zwei PKW-Stellplätze direkt vor der Haustür
- Schacht in Wohnzimmerdecke für nachträglich einbaubaren Kamin vorhanden

## Ausstattung

Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten:

Arbeiten und Wohnen unter einem Dach: Der separate und ebenerdige Anbau eignet sich als Einliegerwohnung, Büroräume oder Praxis. Auch als zusätzliche Einnahmequelle durch Kurse, Coachings oder Untervermietung denkbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ruhiges, naturnahes Wohnen und gleichzeitig kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs. Das nahegelegene Naturschutzgebiet „Auenland“ ist Ihr persönlicher Erholungsort direkt vor der Tür.

Entfernungen:

6 Autominuten zur A7

5 Fahrradminuten zu Bäcker/Rewe/Famila

5 Gehminuten zum Wäldchen mit Fluss

8 Gehminuten zum ÖPNV-Anschluss nach Hamburg und Neumünster

8 Gehminuten zur Grundschule, Kita

3 Gehminuten zum Spielplatz

8 Gehminuten zum Warmwasserfreibad

35 Autominuten nach HH (Bahrenfeld)

40 Autominuten nach Kiel

ca. 40-50 Autominuten zu Ost- und Nordsee

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Wintergarten



# Exposé - Galerie



Bad Haupthaus



Terrasse mit Wintergarten



# Exposé - Galerie



Haustür Haupthaus



Haus mit Anbau von vorn



# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohn - und Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wintergarten



Badewanne mit Himmelblick

# Exposé - Galerie



Badewanne & Duschraum



# Exposé - Galerie



Küche Haupthaus



Diele Haupthaus

# Exposé - Galerie



hochwertige Nolte Küche



Küche mit Tresen



# Exposé - Galerie



Flur Haupthaus



Zimmer 1 oben

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 oben



Zimmer 3 oben



# Exposé - Galerie



Zimmer 4 unten



Garten Anbau



# Exposé - Galerie



Zimmer 5 Anbau



Platz für Yoga, etc.



# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Kochnische



Zimmer 6 Anbau



# Exposé - Galerie



Zimmer 7 Anbau



Bad Anbau



Bad mit Dusche



# Exposé - Galerie



5 Gehminuten zur Osterau/Natur

\* genaue Lage der Dachflächen-  
fenster wird vor Ort ermittelt und richtet  
sich nach der Lage der Sparren!

SW DN 100  
Entlüftung über Dach

