

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Bramstedt

### Hochkarätige Präsidenten-Suite in 1. Golfplatzreihe zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-416084

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **2.750.000 €**

Ansprechpartner:  
Barbara Lörke

24576 Bad Bramstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.010,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	373,00 m²	Stellplätze	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochkarätige Präsidenten-Suite in 1. Golfplatz Reihe zu verkaufen!

Einladung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf steht hier unsere Familien-Villa, direkt in der erste Reihe zum Golfplatz in Bad Bramstedt-Bissenmoor.

Mit dem eigenen Bauunternehmen im Hintergrund haben wir im Jahr 2017 unsere Ideen in Sachen Architektur und Innenarchitektur umgesetzt. Entstanden ist eines der vielleicht imposantesten, bewohnbaren Bauwerke, welches in Privatbesitz, mit 420 qm(Wohn und Nutzfläche), sicherlich seinesgleichen sucht.

Vielleicht entspannen Sie sich am liebsten beim Golfsport und treffen dort Ihre Freunde und Geschäftspartner? Sie lieben es genau wie wir, in einer schönen ruhigen und exponierten Lage zu wohnen ? Oder suchen nur für sich vertraute Heimeligkeit? Und natürlich hebt sich dieser Ort Ihres Anspruches empor und erfüllt höchsten Ansprüche für Ihren besten Erholungswert.

Falls Sie nur 2 mal mit „Ja“ antworten, ist unsere Designervilla für Sie die exklusivste Wahl in Bad Bramstedt.

Laden Sie gleich hier unser ausführliches Exposé herunter und Sie werden staunen, was es auf unserem Anwesen alles noch zu entdecken gibt.

Ich würde mich außerordentlich freuen, Sie zu einer Besichtigung in unserem Zuhause begrüßen zu dürfen. Und seien Sie bitte nicht traurig, daß wir bereits unsere Möbel und Lieblingsstücke in unserem neuen Zuhause untergebracht haben.

Ich stehe Ihnen aber als Innenarchitektin, wenn Sie es wünschen, bei der Einrichtung Ihres Zuhauses gern zur Seite.

Herzliche Grüße, Ihre

Barbara Lörke

## Ausstattung

Die Eckdaten:

Großzügige Designervilla

in der 1. Reihe am Golfplatz Bissenmoor in Bad Bramstedt

Baujahr des Hauses: 2017

Bauweise: kubische Massivbauweise aus Beton und teilweise mit Kalksandstein, mehrgeschossig.

Dach: mehrere Flachdächer

Anzahl der Etagen: 3 (Erdgeschoss + Obergeschoss + Staffelgeschoss)

Kein Keller

Wohn-/ Nutzflächen insgesamt: ca. 373 qm, ca 47 qm Nutzfläche

Anzahl der Zimmer: 7 und 1 imposanter Wohn-/ Essbereich im Erdgeschoss

Grundstücksgröße: ca. 1.010 qm

Außenbereich mit Swimmingpool, 1 Whirlpool erdbodeneben , 1 große Sonnenterrasse, 1 kleineres Sonnendeck am Pool, überdachter Terrassenbereich mit dem Blick auf den Pool und

auf den Golfplatz, Gartenhaus für Geräte und die Pool-Technik, 1 großzügige (Doppel-) Garage, sowie 3 PKW-Stellplätze zusätzlich,

Der Verkaufspreis beträgt: VHB € 2.750.000,-

Ohne Maklercourtage!

Hinweis: Das Anwesen steht nur zum Verkauf!

Keine Pacht, oder Vermietung, oder Mietkauf o.ä.

Bemerkung:

Sie benötigen noch mehr Informationen und noch mehr Bilder?

Laden Sie gleich hier unser ausführliches Exposé herunter. Darin finden Sie u.a. auch die Grundrisse und noch mehr Details zu unserem Anwesen.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Lage:

In Bad Bramstedt gibt es Schulen (öffentliche und private), das Gymnasium, Kindergärten, 1 neues Ärztezentrum ist kürzlich eröffnet worden, Ämter, Banken, Rechtsanwälte, mehrere Tankstellen, mehrere Autowerkstätten, 1 Polizeistation, kulturelle Angebote, Kirchen und Vereine u.v.a.

Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten, Lidl & Co, Penny, Fleischwaren, Frisöre, Apotheken, verschiedene Restaurants und mehrere Eisdien.

In Neumünster (ca. 15 km entfernt) gehört das Designer-Outlet-Center zu besten Adressen.

Die Anbindung von Bad Bramstedt an die A7 in die Richtungen nach Kiel oder nach Hamburg ist perfekt. Denn Sie erreichen den Hamburger Flughafen in nur 30 Minuten. Die Innenstadt erreichen Sie in ca. 40 Minuten. Kiel liegt nur 30 Minuten entfernt.

Der Bahnhof von Bad Bramstedt gehört zum HVV-Gebiet (Hamburger Verkehrsbetriebe).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie

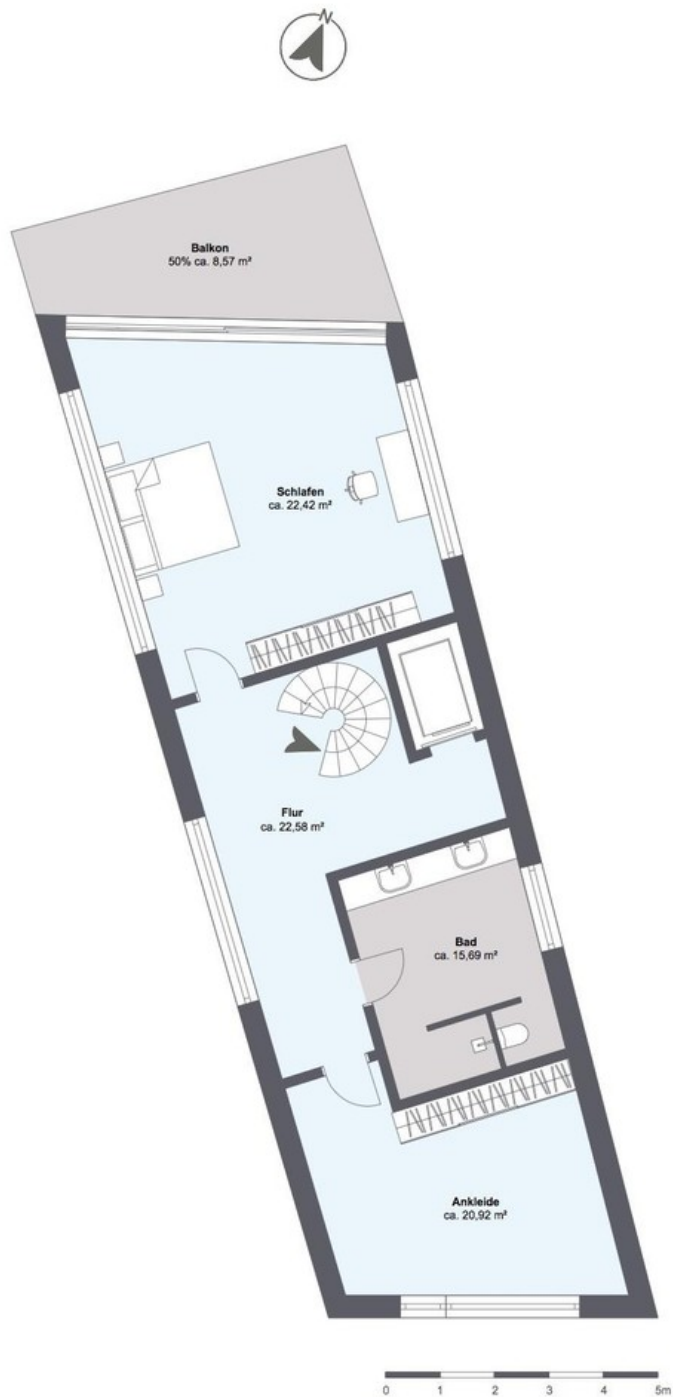


Wohnen

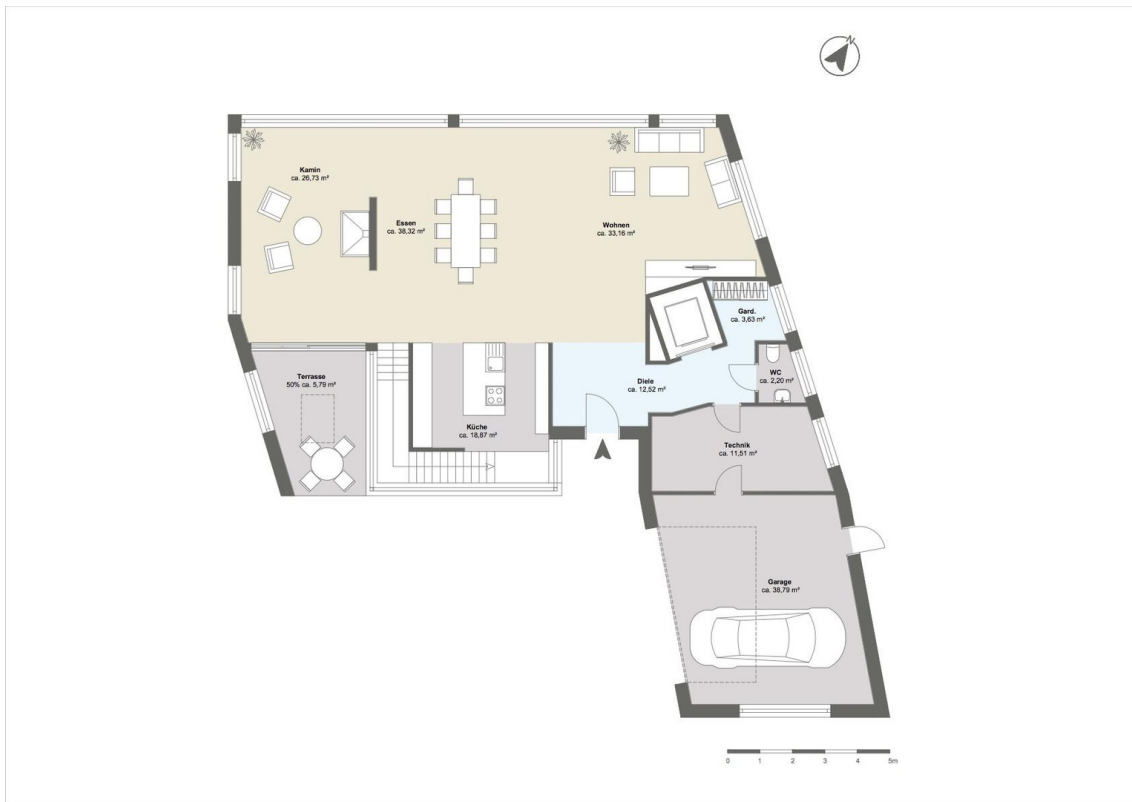


Vorderansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé





# EXPOSE

## BAD BRAMSTEDT

# Hochkarätige Präsidenten-Suite in 1. Golfplatz Reihe

Einladung...

Sie entspannen sich am liebsten beim Golfsport und treffen dort Ihre Freunde und Geschäftspartner?

Sie lieben es, genau wie wir, in einer schönen, ruhigen und exponierten Lage wohnen? Oder suchen Sie nur für sich Heimeligkeit und ein neues Zuhause? Und natürlich hebt sich dieser Ort empor und erfüllt höchste Ansprüche für den besten Erholungswert überhaupt.

Dann ist unsere Designervilla direkt am Golfplatz Bissenmoor für Sie die exklusive Wahl in Bad Bramstedt.

Von unserer eigenen Baufirma erbaut, haben wir mit besonderem Augenmerk auf die höchste Qualität in jedem einzelnen Detail außen und drinnen geachtet.

Entstanden ist ein ganz besonderes, einzigartiges und zugleich imposantes Zuhause mit dem Anspruch, keine Wünsche mehr offen zu lassen.

Sie werden sich dann sicher und behaglich fühlen und die vielen kleinen und großen Extras jeden Tag auf's Neue genießen.

Darauf geben wir Ihnen unser Wort.

Tauchen Sie ein und schauen Sie sich das Exposé unseres Anwesens genauer an. Die Villa bietet aber darüber hinaus noch sehr viel mehr, freuen Sie sich dieses zu entdecken.

Ich würde mich außerordentlich freuen, Sie zu einer Besichtigung in unserem Zuhause begrüßen zu dürfen, Sie werden große Freude daran haben bereits hier entdeckt zu haben wo Sie sich schon bald wohl fühlen werden.

Und, seien Sie bitte nicht traurig daß wir unsere Möbel und Lieblingsstücke bereits in unserem neuen Zuhause untergebracht haben.

Ich stehe Ihnen aber bei der Einrichtung Ihres neuen Zuhauses berufsbedingt gern zur Seite.

Mit besten Wünschen und bis bald, Ihre

Barbara Lörke

# OBJEKTDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	373qm
Baujahr	2017
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Heizungsart	Fernwärme
Kaufpreis	2.750.000,00€







Die Eckdaten:

Großzügige Designervilla an der 1. Reihe am Golfplatz Bissenmoor in Bad Bramstedt

Bauweise: Kubische Massivbauweise aus Beton und teilweise mit Kalksandstein, mehrgeschossig

Dach: Das Flachdach ist mit einer Schweißbahn abgedichtet worden.

Anzahl der Etagen: 3 (Erdgeschoss+Obergeschoss + Staffelgeschoss), kein Keller

Wohnfläche: insgesamt ca 373 qm

Anzahl der Zimmer 7 und ein imposanter Wohn-/ Essbereich im Erdgeschoss.

Grundstücksgröße: ca 1.010 qm

Aussenbereich mit Swimmingpool, 1 Whirlpool erdbodeneben, 1 große Sonnenterasse , 1 kleines Sonnendeck am Pool, überdachter Terrassenbereich mit dem Blick auf den Pool und auf den Golfplatz, Gartenhaus für Geräte und Pool-Technik, 1 großzügige (Doppel-) Garage sowie 3 PKW-Stellplätze zusätzlich.

Der Verkaufspreis beträgt VHB 2.750.000,00 €  
Ohne Maklercourtage!

Hinweis: Das Anwesen steht nur zum Verkauf!  
Keine Pacht, Vermietung, Mietkauf o.ä.



## Bilder sagen mehr als 1000 Worte



### Die Lage:

In Bad Bramstedt gibt es Schulen, (öffentliche und private ), das Gymnasium, Kindergärten, 1 neues Ärztezentrum ist kürzlich eröffnet worden, Ämter, Banken, Rechtsanwälte, mehrere Tankstellen, Autowerkstätten, 1 Polizeistation, kulturelle Angebote, Kirchen und Vereine u.v.a.

Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten, Lidl & Co, Penny, Edeka, Fleischwaren, Frisöre, Apotheken, verschiedene Restaurants sowie mehrere Eisdiele.



Die Anbindung von Bad Bramstedt an die A7 in die Richtungen nach Kiel, Flensburg oder Hamburg ist perfekt. Denn Sie erreichen den Hamburger Flughafen in nur 30 Minuten.

Die Innenstadt Hamburgs erreichen Sie in ca. 40 Minuten, Kiel liegt nur 30 Minuten entfernt.

Der Bahnhof von Bad Bramstedt gehört zum HVV-Gebiet (Hamburger Verkehrsbetriebe)



## Die Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befinden sich folgende Räume:

1 Eingangsbereich/ Diele

$$(0,90 \times 1,94) + (1,81 \times 0,55) + (1,96 + 100 \times 0,28) + (2,94 \times 1,20) + (2,54 \times 2,70 \text{ m}) = 12,52 \text{ qm}$$

1 Gästetoilette/ WC

$$(0,93 + 1,48/2) \times 1,825 \text{ m} = 3,5 \text{ m}$$

1 Garderobe

$$1,91 \times 1,90 \text{ m} = 3,63 \text{ m}$$

1 Technikraum

$$(3,06 + 4,10/2 \times 0,29) + (4,96 + 5,56/2 \times 1,99 \text{ m}) = 11,51 \text{ qm}$$

1 Doppelgarage

$$5,68 \times 6,70 = 38,79 \text{ qm}$$

1 Küchenbereich

$$(4,57 \times 3,50) + (2,87 \times 1,00 \text{ m}) = 18,865 \text{ m } 18,87 \text{ qm}$$

1 Kaminbereich

$$(4,00 \times 6,70) - (0,20 \times 0,67/2 \text{ m}) = 26,73 \text{ qm}$$

1 Essbereich

$$5,57 \times 6,70 \text{ m} = 37,32 \text{ qm}$$

1 Wohnbereich

$$(2,71 \times 6,70) + (1,86 \times 0,56/2) + (2,34 + 3,77/2 \times 4,74 \text{ m}) = 33,16 \text{ qm}$$

Gesamtfläche des Erdgeschosses: 145,94 qm

(Angaben gemäß der Wohn- Nutzflächenberechnung)

Im Obergeschoss befinden sich folgende Räume:

1 Schlafzimmer (Kind2)

$$(5,00 \times 5,00) + (1,20 \times 0,30 \text{ m}) = 25,36 \text{ qm}$$

1 Ankleideraum

$$(1,45 + 2,44/2 \times 3,28) + (2,44 \times 2,02 \text{ m}) = 11,31 \text{ qm}$$

1 Gästezimmer/Büro

$$(3,57 + 2,585/2) \times 3,28 + (2,585 \times 2,02 \text{ m}) = 15,32 \text{ qm}$$

1 Schlafzimmer Kind 1

$$(4,36 \times 5,87/20 \times 4,74) + 3,89 + 2,02//2 \times 0,56 \text{ m}) = 25,73 \text{ qm}$$

1 Duschbad/ WC

$$(3,69 \times 1,585) - (0,19 \times 0,64/2 \text{ m}) = 5,79 \text{ qm}$$

1 Empore

$$(8,64 + 9,01/2 \times 1,225) + (4,21 + 4,39/2 \times 0,85) + (1,75 \times 0,53/2) + 8,26 + 1,50 + (1,66 \times 2,15) + 0,45 \times 1,00 - (2,00/3,16 \text{ m}) = 27,71 \text{ qm}$$

1 Flur

$$(1,77 \times 0,54/2) + (1,91 \times 3,84 \text{ m}) = 7,81 \text{ qm}$$

1 Duschbad / WC

$$3,83 \times 1,975 \text{ m} = 7,56 \text{ qm}$$

1 Ankleideraum

$$(2,50 + 2,58/2 \times 0,305) + (3,24 + 3,84/2 \times 1,975 \text{ m}) = 7,76$$

Gesamtfläche des Obergeschosses = 134,35 qm

(Angaben gemäß der Wohn-Nutzflächenberechnung)

Im Staffelgeschoss befinden sich folgende Räume:

1 Schlafzimmer :  
 $(6,85 + 5,78/2) \times 3,55 \text{ m} = 22,42 \text{ qm}$

1 möglicher integrierbarer Fitnessraum  
 $(5,73 + 5,21/2) \times 2,00 \text{ m} = 10,94 \text{ qm}$

1 Badezimmer  
 $(4,20 \times 3,75/2) - (0,98 \times 0,12/2 \text{ m}) = 15,69 \text{ qm}$

1 Empore  
 $(3,925 \times 2,20) + (5,70 \times 1,50) + (1,80 \times 3,35) - (2,00/3,16 \text{ m}) = 22,58 \text{ qm}$

1 Ankleideraum  
 $(1,80 \times 1,00/2) + (3,79 \times 1,09/2) + (5,57 + 5,25/2 \times 3,29 \text{ m}) = 20,92 \text{ qm}$

Gesamtfläche des Staffelgeschosses = 92,55 qm  
(Angaben gemäß der Wohn-Nutzflächenberechnung)

1 Balkon  
 $(3,62 + 1,65/2) \times 6,50 \text{ m} = 17,13 \text{ qm}$

Summe Erd-/Ober-/ und Staffelgeschoss insgesamt 372,84 qm  
(Angaben gemäß der Wohn-Nutzflächenberechnung)













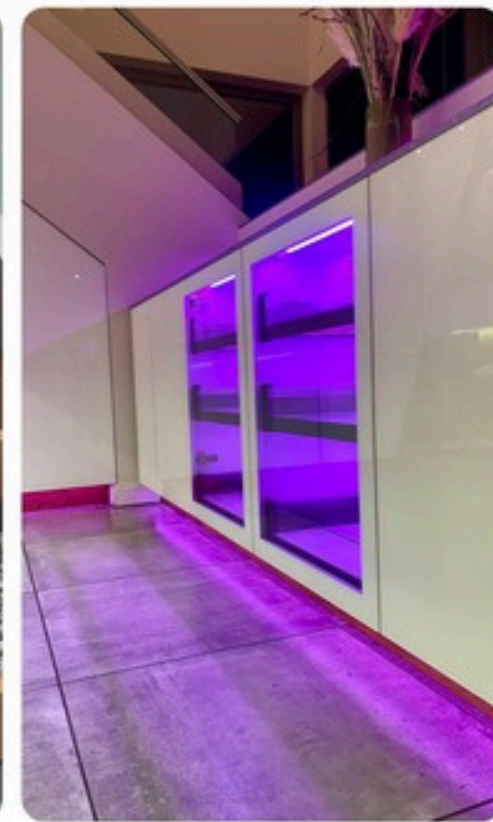
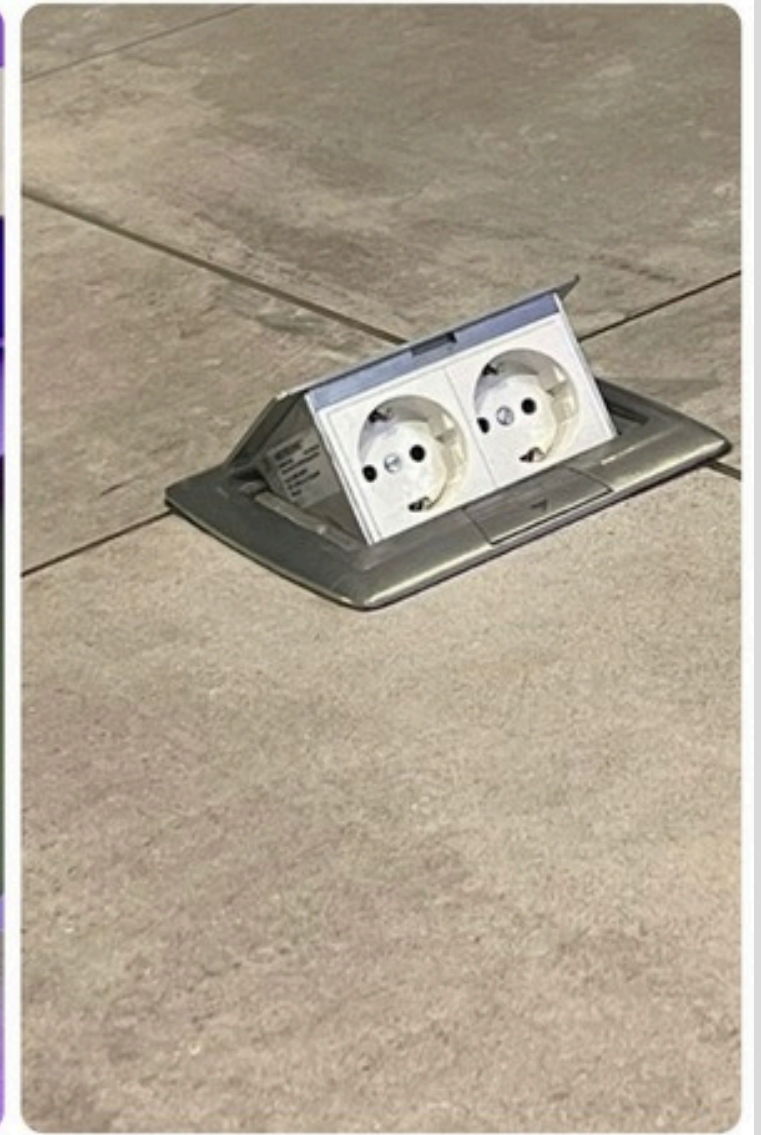
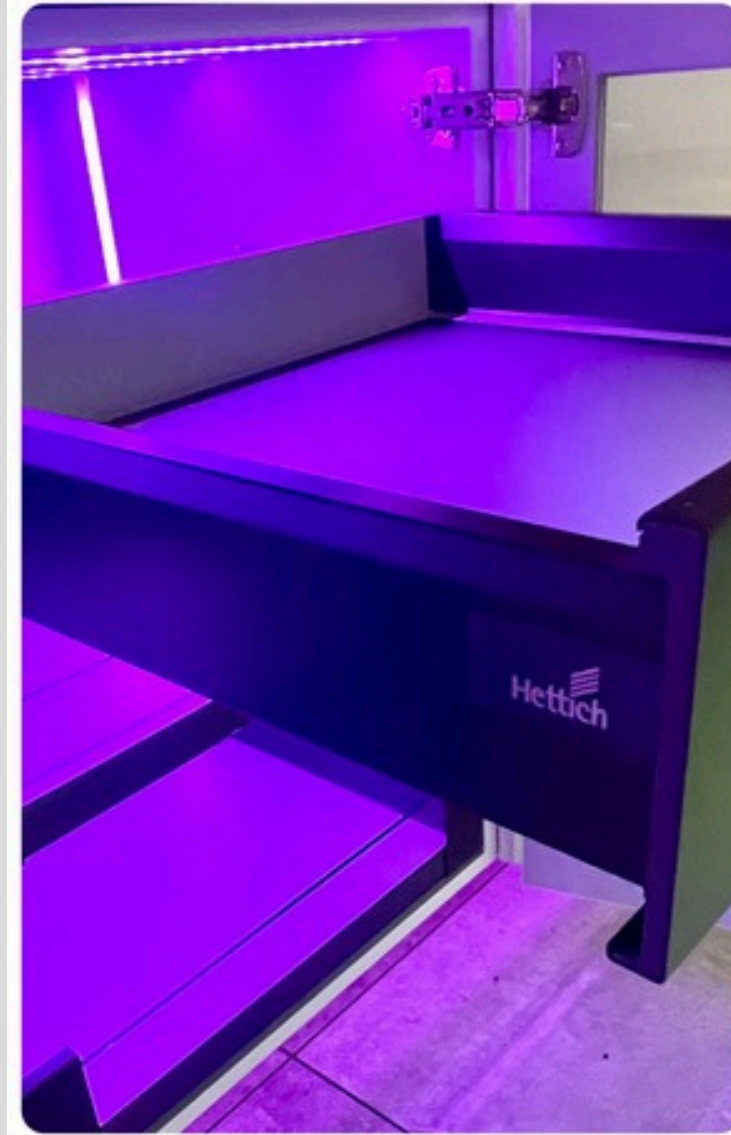








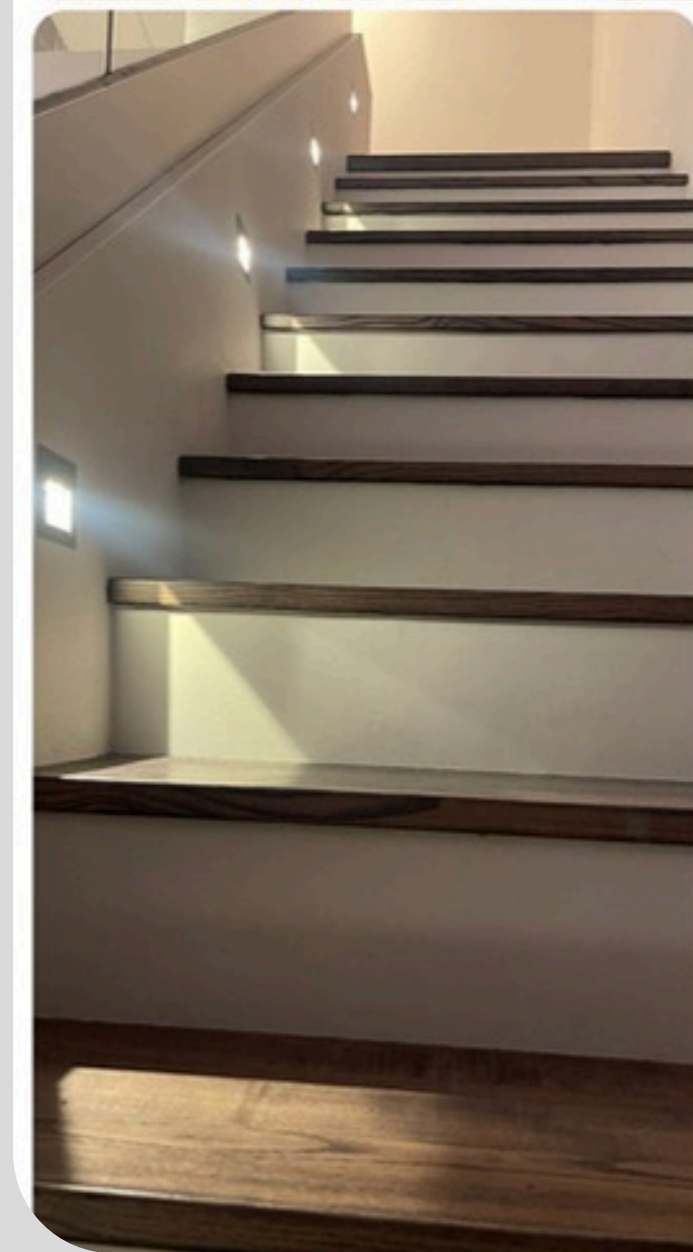
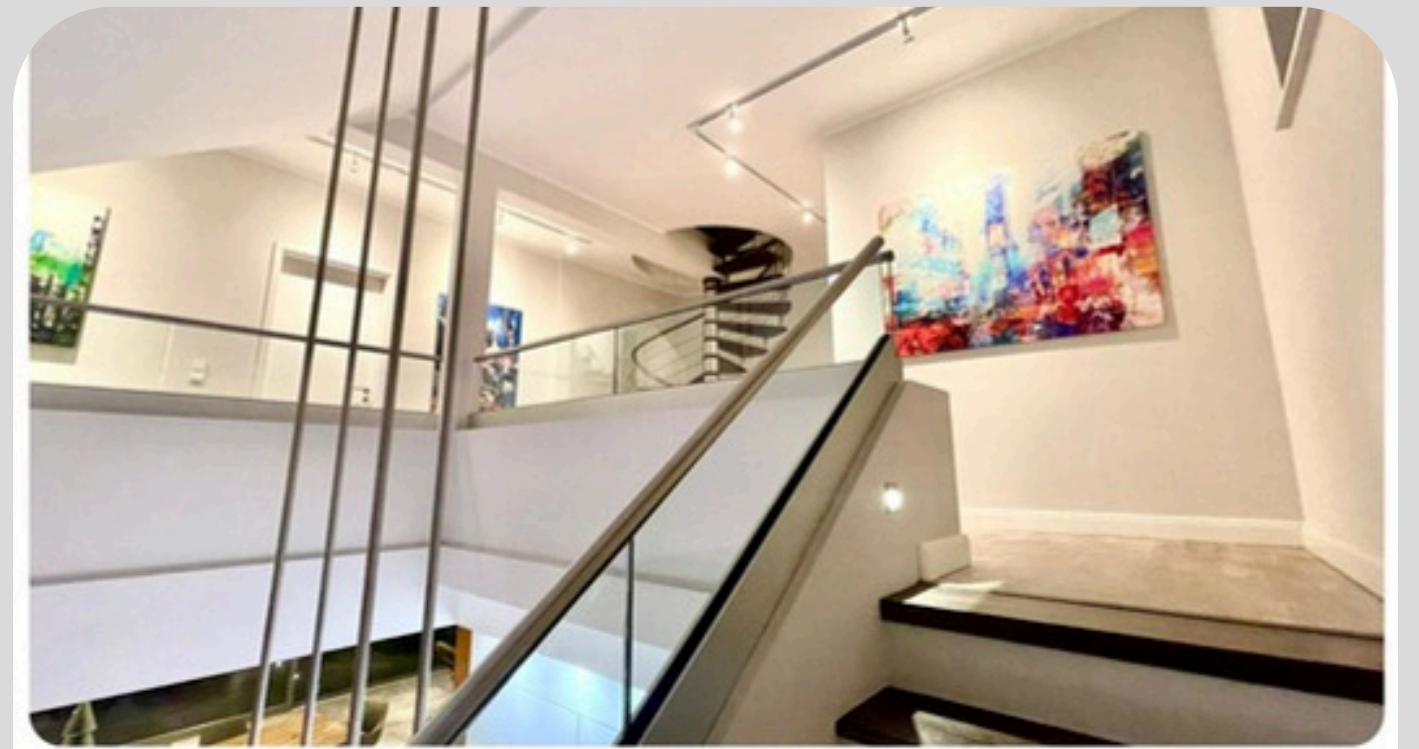




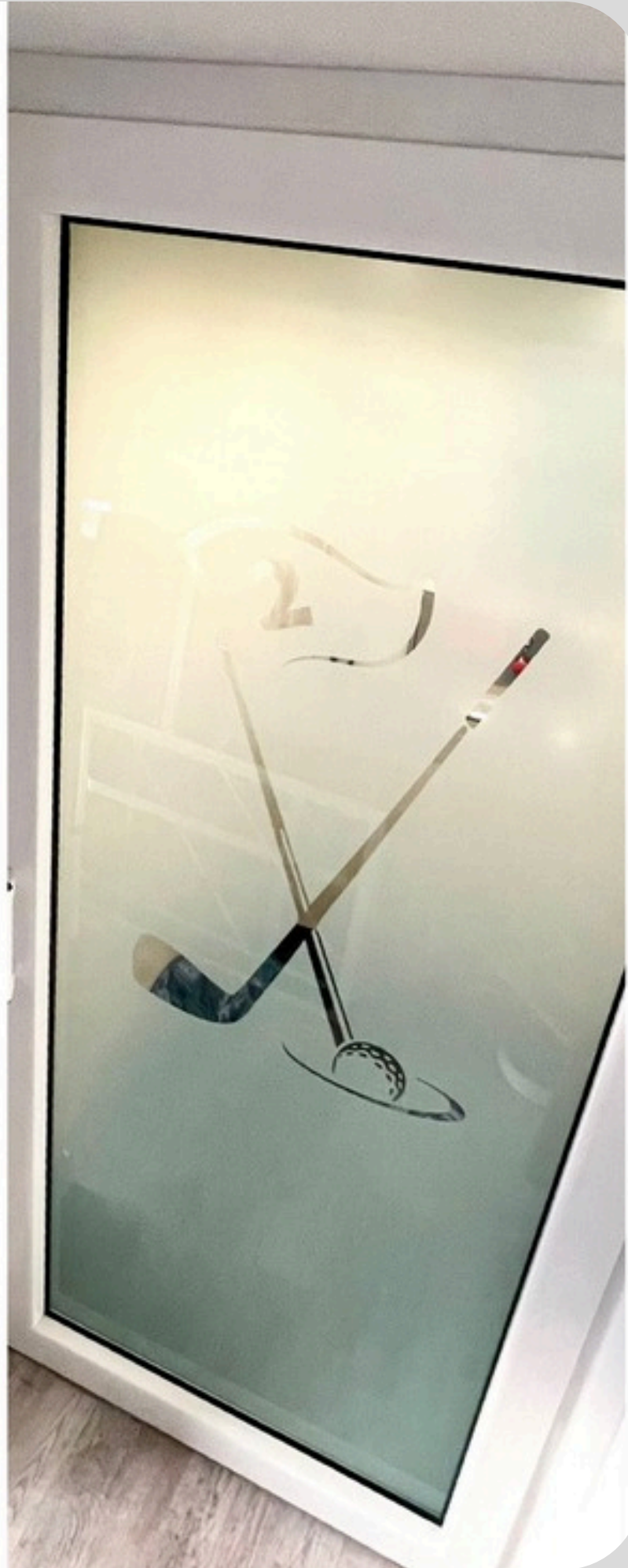










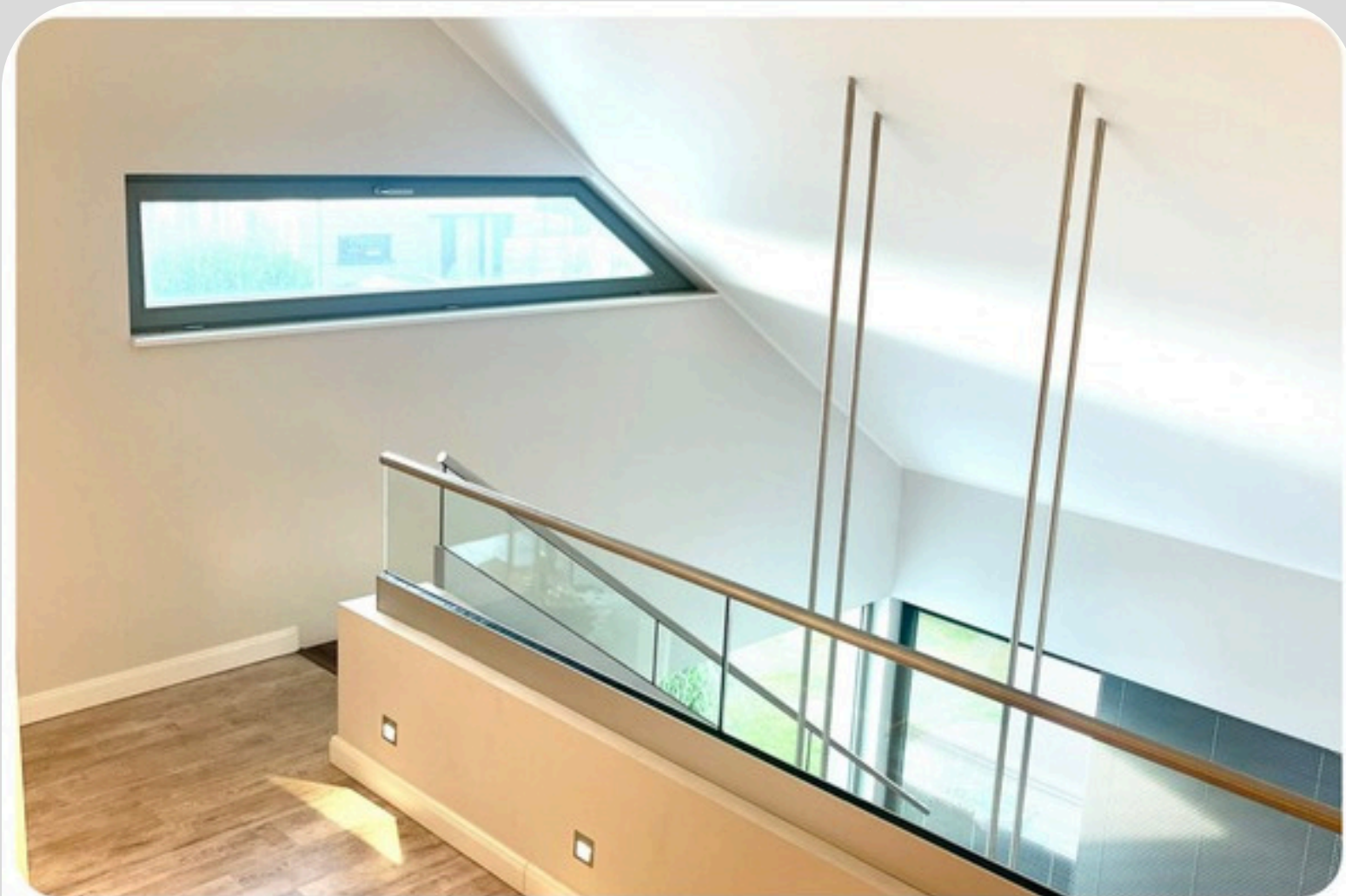






















Die Ausstattungen:

Im Erdgeschoss:

- 1 beleuchteter Eingangsbereich als Zugang zum großzügigen Flur (gibt den Blick auf den Aussenbereich zum Golfplatz frei)
- gleich zur rechten der Personenfahrstuhl von der Firma: BRANDENBURG AUFZÜGE
- 1 Garderobe
- 1 Design Gäste-WC mit Armaturen der Firma: VILLEROY & BOCH mit eigens angefertigtem beleuchteten Spiegelelement und eingefärbten Spezialglas-Einbauten am Waschtisch und WC
- 1 Hauswirtschaftsraum mit der Haustechnik und der Heizungsanlage (Fernwärme), sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine + Trockner etc.
- 1 Durchgang zur großen Doppelgarage (ca. 40 qm- 1 imposanter Wohnbereich mit integrierter luxuriösen Küche als Fokus ür das Zentrum des Hauses
- die Fliesen in edler Beton-Optik im gesamten Erdgeschoss, einschließlich der Garage
- in die Fliesen eingelassene Steckdosen für Stehlampen, Musik-/ und TV-Anlagen
- Wohnbereich mit anpassbaren Lichtgestaltungen mit vielen nutzbaren Möglichkeiten (auch z.B. für eine Vernissage, welche im Wohnbereich bereits schon einmal stattfand.) Wählen Sie Ihre spezielle Stimmungsbeleuchtung dafür aus!

Malen Sie sich schon aus, wie hier Ihre Raumgestaltung wirken kann? Ich helfe Ihnen gern bei der Umsetzung Ihrer eigenen Ideen!

- die Werthaltigkeit des Kamins wurde durch einen hervorstehenden Kubus betont
- vom Kaminbereich aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse.



.

Nun möchte ich Ihnen unsere edle Design-Küche kurz beschreiben:

Sie ist ein Traum für jede Frau, aber natürlich auch für den Herrn des Hauses. Sie ist nicht nur ein Schmuckstück, sondern auch das Herzstück des Hauses. Sämtliche Einbauten wurden eigens nach unseren Vorstellungen und Wünschen angefertigt. Lange Schubladen wurden verbaut und bieten enorm viel Stauraum in den Schrankelementen.

Die Fronten der Küche wurden aus speziellem Glas gefertigt, auch so die Arbeitsplatte auf dem Counter (Küchenblock). Dies verschafft der Küche das Flair modernster Wohnqualität.

Die integrierte Beleuchtung lässt hier nach Lust und Laune stets ein veränderbares Farbspiel zu.

Die Dunstabzughaube wurde ca. 4 Meter hoch mit Edelstahlstreben an der Decke zur Galerie befestigt. Somit ist die Haube ebenfalls ein besonderer Blickfang für sich. Einbaugeräte der Marken: BOSCH, NOVY und GAGGENAU wurde in der Küche installiert.

- beim Übergang der Küche in den Wohnbereich wurde Eichenholz verwendet, ebenso beim Unterbau des Counters. Dadurch wurde die Küche perfekt in den Wohnbereich integriert.

Sämtliche Elemente und Bereiche können hier individuell und nach Wahl auch farblich beleuchtet werden

- alle Fensterelemente sind aus Holz und in sehr edler Qualität und Optik gefertigt. Sie sind 3-fach verglast.

Sei es ein angefertigter Spiegel, oder die Fensterelemente, jedes Detail sollte die schlichte Eleganz des Hauses wieder spiegeln.

Im Obergeschoss:

Die Treppenstufen Richtung Obergeschoß wurden aus massivem Eichenholz gefertigt, das Treppengeländer ist verglast und der Treppenlauf wurde aus Edelstahl gefertigt. Im Obergeschoss befinden sich:

- 1 grosser Flur
- 1 Galerie mit Blick in die Küche und dem Wohnraum
- 3 Zimmer
- Fahrstuhl
- der Treppenaufgang in das Staffelgeschoss

Sämtliche Räume im Obergeschoss bieten bodentiefe Fensterfronten mit Blick zum Golfplatz.

Für Sie ist dieser Wohnbereich möglicherweise auch als die „Kids Room Etage“ nutzbar.

Hier befindet sich ein Schlafzimmer mit ca. 25 qm, 1 Ankleidezimmer oder auch als zusätzlicher Schlafraum mit 11,31 qm nutzbar, ein eigenes Duschbad.

Der nächste Raum ist mittig gelegen und bietet zusätzlichen Raum, u.a. als Büro, Gästezimmer, oder 1 weiteres Kinderzimmer.

Des Weiteren finden Sie hier:

- einen kleinen Flur, den Schlaf/ Wohnraum, 1 Ankleidezimmer und das Duschbad.

Dieses „kleines Studio“ bietet Möglichkeiten für einen eigenen Rückzugsort, als eigenes Reich für Au-pair, Ihre Gäste, oder eine Haushälterin.

Laminierte gekalkte Pinie deckt den Fußboden im OG und Staffelgeschoss ab, die Bäder im OG wurden in gefliestem Betongrau gehalten.

Das Obergeschoss ist prädestiniert für Ihre individuelle Nutzungen.

Ich freue mich über einen persönlichen Austausch mit Ihren Gedanken dazu.

Herzlich Willkommen im “Master - Bedroom de Luxe “ Das Staffelgeschoss

Über die handgefertigte Spindeltreppe, (ebenfalls in massiver Eiche gehalten), Edelstahlstreben und einem Handlauf aus Eiche gelangen Sie in ganz besondere Räumlichkeiten.

Massive Stahlträger tragen den „schwebenden“ Teil des Geschosses.  
Diese Etage umfasst Räumlichkeiten von insgesamt ca 92 qm und einem sehr schönen Balkon.

Von der Treppe aus gelangen Sie in den Flur, neben dem Treppenaufgang befindet sich der Fahrstuhl.

Der Schlaf-/ Wohnraum bietet mit der Fensterfront und Balkon einen traumhaften Blick in den Garten und auf den Golfplatz.

Ein Wohlfühl-Raum ist das große Bad (mit Duschbad) der Firma: HANS GROHE.  
Alle Armaturen sowie spezielle Schränke mit Glasfronten und eine edle Auswahl der leicht marmorierten Fliesen sind von mir handverlesen worden.

Für ganz viel Freude wird das grosse Ankleidezimmer sorgen.

Hier ist genügend Raum für alles, was Sie lieben

Der Aussenbereich:

- die Zaunelemente sind beleuchtet
- die Toreinfahrt, sowie die Garage öffnen sich elektrisch. Das Schließen wird bei Hindernissen durch Lichtschranken automatisch gestoppt.
- die Gartenanlage wurde mit einer schönen, automatisch gesteuerten Beleuchtung in Szene gesetzt
- die überdachte Terrasse bietet dadurch noch eine besondere, angenehme Atmosphäre.
  - im hinteren Teil des Gartens befindet sich die Sonnenterrasse
  - eingebettet der Whirlpool (von der Firma: Whirlpool&Living)
  - sowie der eingebaute Pool. (8 x 3,30m x 1,55m) . Die Tiefe des Pools erfüllt die Voraussetzungen für die private Nutzung. Ein Bademeister wurde nicht beschäftigt.
  - Pool, Whirlpool können farblich individuell beleuchtet werden. In den Terrassenboden eingelassene Strahler bieten automatisch zusätzliche Beleuchtung
- im separaten Gartenhaus ist die Pool-Technik untergebracht. Auch hier ist genügend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder etc. vorhanden
  - das Grundstück wurde gärtnerisch perfekt angelegt. Es gibt Rasenflächen, eingelassene Beete mit wechselnden hochwachsenden Gräsern, die das ganze Jahr Freude bereite.

Der freie Blick auf den Golfplatz, die „Greens“ und die Golfer vermitteln jeden Tag ein Gefühl von Urlaub.



Ein letztes Wort.:

Wir bieten unsere Villa ohne Makler an und beantworten alle seriösen Anfragen. Falls Sie vorab noch weitere Informationen wünschen, füllen Sie bitte dafür das Anfrageformular vollständig aus.

Wir bitten von Anfragen durch Immobilienmakler abzusehen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, daß wir nur angemeldete Besichtigungen durchführen werden. Bitte betreten Sie das noch bewohnte Grundstück nicht eigenmächtig. Vorsicht Alarmanlage.

Ich bedanke mich ganz herzlich an dieser Stelle für Ihr Interesse und für Ihr Verständnis.

Ich freue mich auf Sie, Ihre

Barbara Lörke

## KONTAKT

Barbara Lörke

T. 01712235146  
[immobilieAmGolfplatz@web.de](mailto:immobilieAmGolfplatz@web.de)