

Exposé

Reihenhaus in Bad Bramstedt

**Modernes Reihenhaus im südlichen Bad Bramstedt,
ruhige Lage**



Objekt-Nr. OM-417026

Reihenhaus

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:
Malte Karstens

24576 Bad Bramstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1993
Grundstücksfläche	198,00 m²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	110,00 m²
Energieträger	Gas

Nebenkosten	100 €
Mietsicherheit	3.800 €
Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Carports	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause, das Ruhe, Komfort und eine gute Anbindung vereint?

Dann entdecken Sie dieses gepflegte Reihenhauses im beliebten Süden von Bad Bramstedt – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Das Haus ist ab sofort bezugsbereit und liegt in einer sehr ruhigen und attraktiven Wohnlage. Auf über 110 m² Wohnfläche verteilen sich sechs helle Wohnräume, eine freundliche Küche, ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Ausstattung

Die Räume wurden frisch renoviert, präsentieren sich modern und lichtdurchflutet und erfüllen einen hohen energetischen Standard – ideal für komfortables und zeitgemäßes Wohnen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieses Reihenhauses überzeugt durch Lage, Ausstattung und Wohnqualität – ideal für Paare oder Familien, die ein modernes Zuhause in angenehmer Umgebung suchen.

Lage

Perfekte Infrastruktur für den Alltag

- Aldi und Edeka fußläufig erreichbar
- Mehrere Kindergärten, Spielplätze, Ärzte und Pflegedienste im direkten Umfeld
- Grundschule in der unmittelbaren Umgebung

Hervorragende Verkehrsanbindung

- Privater Parkplatz direkt am Haus
- A7 Richtung Süden (AS Kaltenkirchen) in ca. 10 Minuten
- A7 Richtung Norden (AS Bad Bramstedt) in ca. 7 Minuten
- Neumünster in ca. 20 Minuten erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,85 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Erker



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Badezimmer

Exposé - Galerie

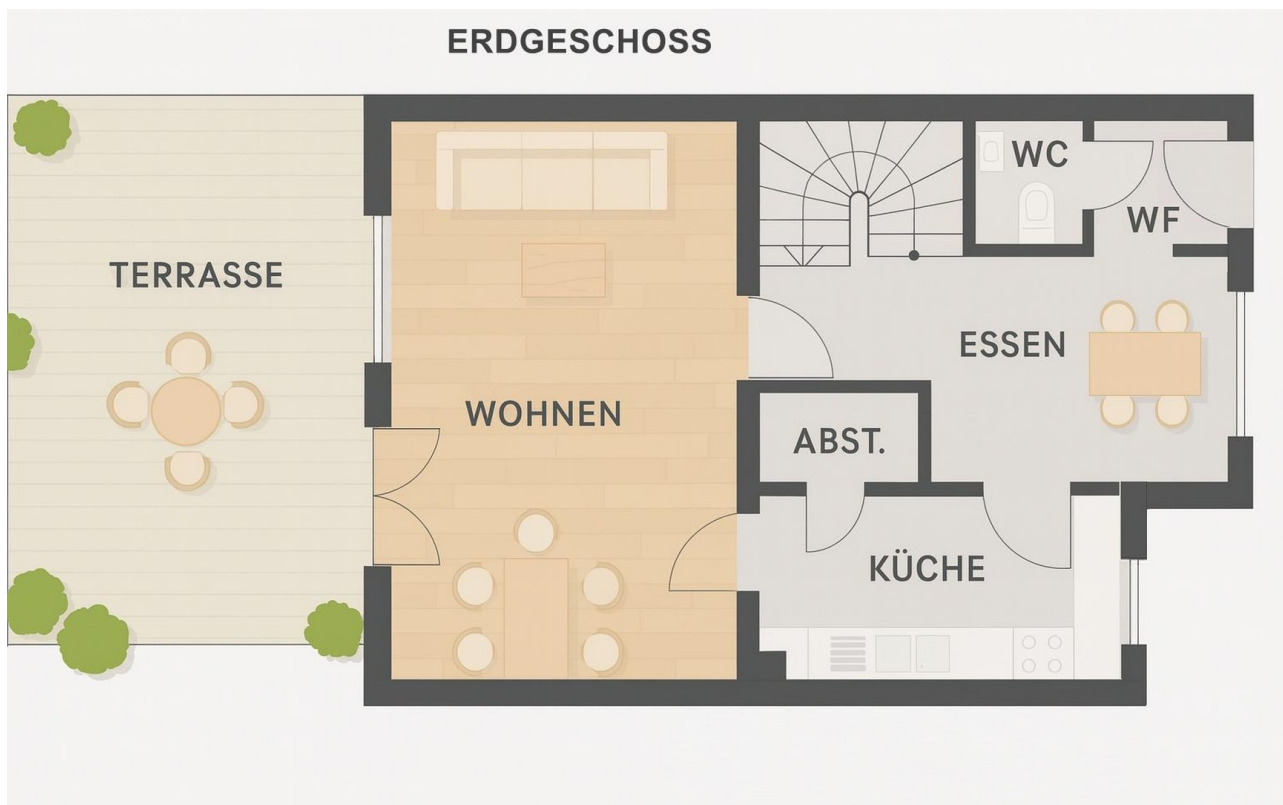


Studio

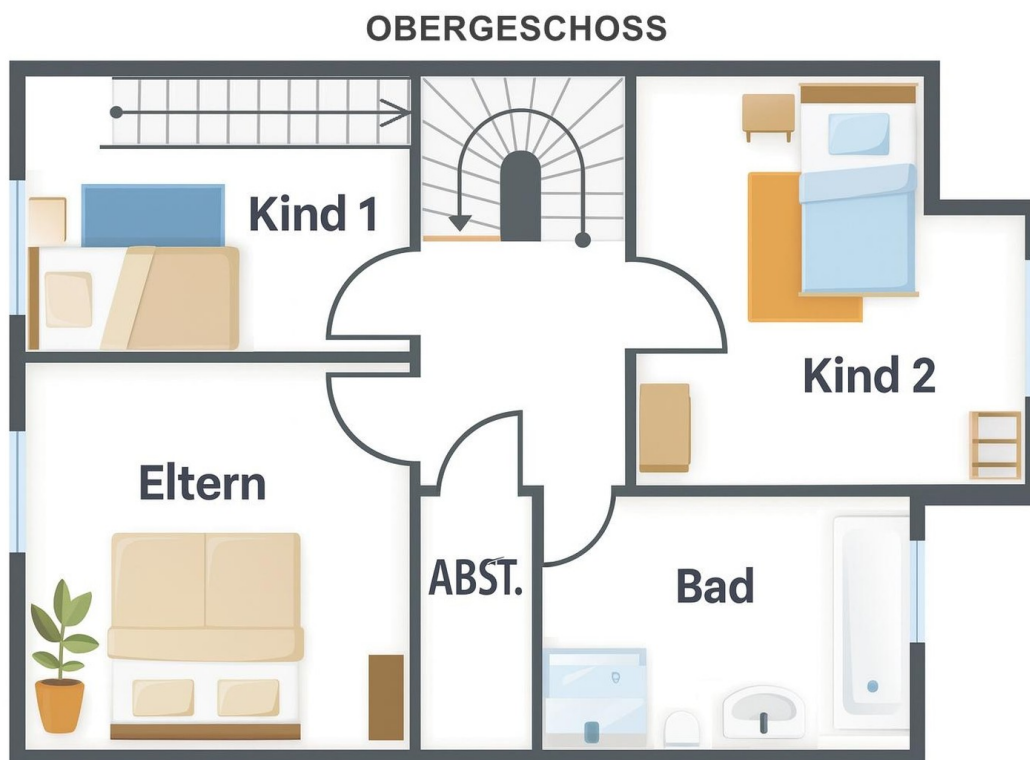


Rückansicht

Exposé - Grundrisse

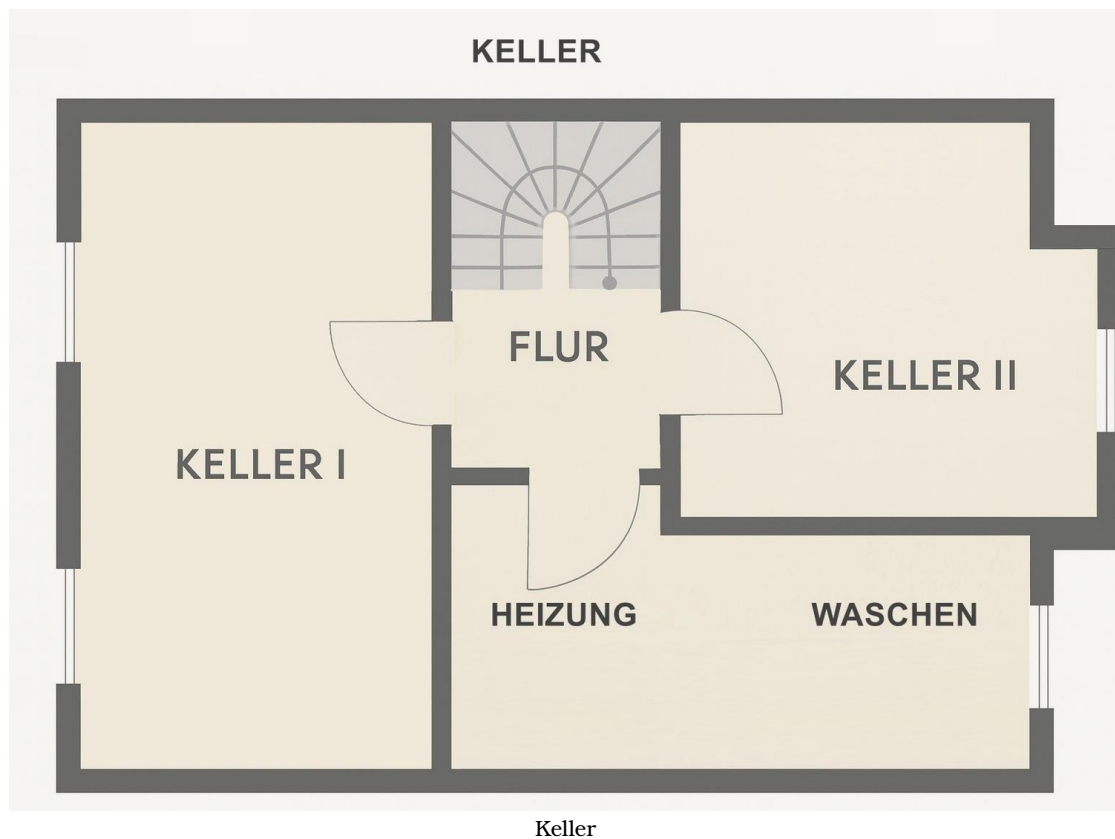


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 30.08.2035

Registriernummer ² SH-2025-005931009

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus			
Adresse	Stedingweg 34, 24576 Bad Bramstedt			
Gebäudeteil ²	Gesamt			
Baujahr Gebäude ³	1993			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2015			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (An)	159,30 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)			

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(Energieberater gem. §88 GEG)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

Tel: 02633-4729016

31.08.2025

Ausstellungsdatum


Roland Harsche

Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

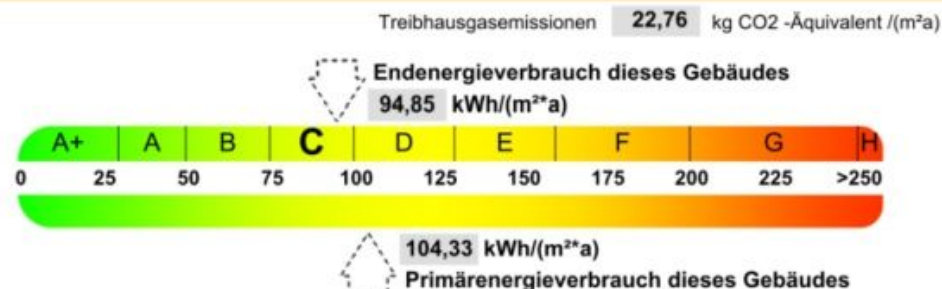
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2025-005931009

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

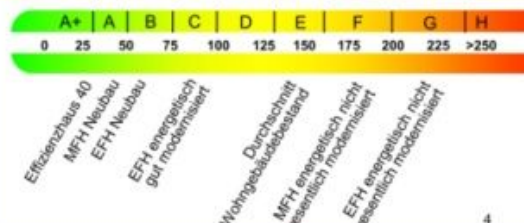
94,85

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas	1,10	39954,95	7191,89	32763,06	1,16

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus