

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Bramstedt

### Exklusiver Winkelbungalow in Bad Bramstedt: Ihr Traumhaus mit Südgarten



Objekt-Nr. **OM-302572**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Gaab  
Mobil: 0175 5551191

Warnemünde-Ring 31  
24576 Bad Bramstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahmedatum	01.09.2024
Grundstücksfläche	724,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	207,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser wunderschöne Winkelbungalow befindet sich auf einem 724 qm großen Grundstück in einem familienfreundlichen, neu erschlossenen Baugebiet von Bad Bramstedt. Der stilvolle, vom Schlosser gefertigte Metallzaun umfasst das Grundstück, und gut gepflegte Thujas schützen blickdicht die Privatsphäre. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück sorgt für viel Sonnenlicht, was den mit Liebe gepflegten Garten besonders erstrahlen lässt. Der Garten, ausgestattet mit Rollrasen, wird von einer zentralen Gardena-Bewässerungsanlage versorgt. Die überdachte Terrasse lädt mit reichlich Platz dazu ein, die herrliche Sommerzeit beim Grillen mit den Liebsten zu genießen.

Der geräumige Eingangsbereich eröffnet den Blick auf einen großen Wohn- und Essbereich, dessen lichtdurchflutete Fenster einen atemberaubenden Blick in den modern gestalteten und gepflegten Garten bieten.

Die kupferfarbene Küche ist ergonomisch durchdacht geplant und beeindruckt mit einem halbrunden Teka-Induktionskochfeld. Die gesamte Küche ist mit hochwertigen Neff-Geräten ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über einen maßgefertigten Doppelwaschtisch aus Walnussholz mit Villeroy & Boch-Keramikbecken und Grohe-Armaturen. Die ebenerdige Dusche ist geschickt unter der Treppe verborgen, und eine kompakte Raumsparbadewanne ist ebenfalls vorhanden. Das vom Flur zugängliche Gäste-WC bietet im selben Stil einen maßgefertigten Waschtisch aus Walnussholz.

Der Winkel des Hauses schafft einen privaten Bereich für die Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank mit Fenster.

Über die Treppe gelangen Sie zu vier weiteren Räumen, die als Wohnzimmer, Büro, Kinderzimmer und Abstellraum genutzt werden können. Im vierten Raum befindet sich die Heizungsanlage mit einem 800-Liter-Wasserspeicher und einem Viessmann-Heizungssystem.

Solaranlage für Warmwasser und ein wassergeführter Kamin unterstützen die Bodenheizung im Erdgeschoss und Dachgeschoss, welche jeweils über einzelne Raumthermostate gesteuert werden. Energetische Dreifachverglasung und Velux-Dachfenster sorgen für hervorragende Isolierung. Die Deckenhöhe beträgt im gesamten Haus, auch im Dachgeschoss, ca. 2,60 m.

Die außergewöhnlich gestaltete Garage bietet speziell für einen Porsche-Liebhaber einen geeigneten Platz für sein Fahrzeug, und die großzügige Auffahrt bietet Platz für drei weitere Fahrzeuge.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Rufen Sie uns gerne an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

Innenbereich

- Hochwertige Einbauküche
- Ausgebautes Dachgeschoss
- 2,60m hohe Decken, auch im DG
- Fußbodenheizung EG und DG (elektr. Raumthermostate)
- Dreifachverglasung, Velux DG Fenster
- Kamin mit Wasserführung
- Solar für Warmwasser
- Elektr. Außenrollladen
- Bad mit Dusche und Badewanne

- Gäste-WC
- Glasfaseranschluss

Außenbereich

- Sehr gepflegter Garten mit Rollrasen und zentralen Bewässerungsanlage
- Zaunanlage vom Schlosser
- Blickdichte Grundstücksbegrünung
- Perfekte Südausrichtung
- 2 Terrassen
- 1 Garagenstellplatz
- 3 weitere Stellplätze

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Bad Bramstedt ist eine Kleinstadt im Kreis Segeberg mit rund 15.451 Einwohnern. Die Kleinstadt ist als Moorheilbad staatlich anerkannt. Zudem ist Bad Bramstedt ca. fünf Kilometer von der nächsten Auffahrt zur Bundesautobahn 7 entfernt.

Die Schullandschaft in Bad Bramstedt umfasst drei Grundschulen, ein Gymnasium und eine Gemeinschaftsschule.

Ergänzend sind im Ort eine Förderschule und ein Heilpädagogisches Kinderheim mit angegliederter Förderschule ansässig.

Die Stadt Bad Bramstedt unterhält ebenso eine Stadtbücherei und eine Volkshochschule.

Bad Bramstedt ist von zahlreichen Auen durchzogen und bietet ein interessantes Revier für Kanufahrer. Außerdem gibt es in Bad Bramstedt zwei Golfplätze, ein Freibad, einen Tennisplatz und den Sportverein Bramstedter Turnerschaft.

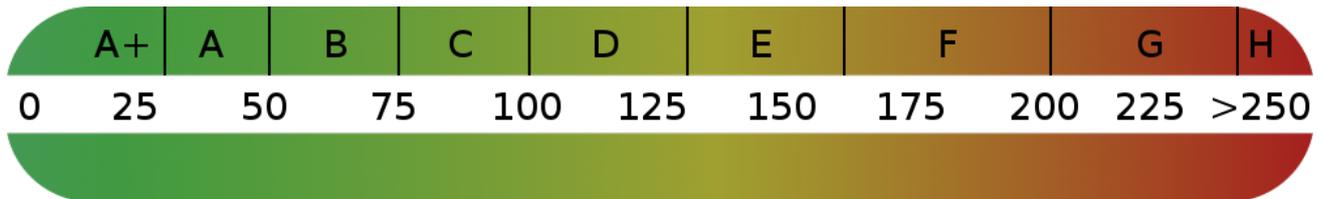
Die Stadt bietet ein gut ausgebautes Fahrradwandernetz mit über 69 Kilometer Streckenführung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Flur Eingang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche Geräte



Küche 2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



G-WC



DG Party-Spielraum

# Exposé - Galerie



DG Büro



DG Treppe

# Exposé - Galerie



HWR



Garage

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Nachtbeleuchtung

