

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bramstedtlund

### Einfamilienhaus mit großem eingewachsenem Grundstück für Naturliebhaber



Objekt-Nr. OM-313651

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **359.000 €**

25926 Bramstedtlund  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit neuer PV-Anlage , Holzhaus in Blockbohlen Bauweise mit isoliertem, ausbaufähigem Dachgeschoss.

Die Grundfläche beträgt 95m<sup>2</sup>, kann also durch Ausbau im 1. Stock auf 190m<sup>2</sup> ausgeweitet werden.

Zum Erdgeschoss gehört eine ca. 30m<sup>2</sup> große überdachte süd-/westlich gelegene Terrasse, der erste Stock verfügt über einen entsprechend großen Balkon in gleicher Ausrichtung.

Es gibt insgesamt 3 Aussentüren:

Eine zweiflügelige Haupt-Eingangstür, eine Eingangstür zum HWR, beide nach Norden. Eine Eingangstür von der überdachten Terrasse aus.

Hinzu kommt eine 3-flügelige Terrassentür.

Die Grundstücksgröße beträgt 1.400m<sup>2</sup>

Das Haus ist zur Westseite zu einem Feld, zur Südseite zu einer Wiese gelegen, die Nord- und Ostseite liegen jeweils zu Nachbarhäusern mit einem angenehmen Abstand.

Ein Großteil des Grundstücks ist eingezäunt und kann somit als sicherer Freilaufbereich für Hunde oder andere Tiere genutzt werden.

Das Grundstück ist insgesamt sehr gut eingewachsen. Zur Straße hin ist es durch eine bunte Hecke auf einem Wall begrenzt.

Die reichhaltige Bepflanzung bietet Nischen und optisch abgetrennte Bereiche für Ruhe und Erholung im Garten.

Es befinden sich 5 Obstbäume auf der Südseite des Grundstückes, Obstbüsche und reichlich immergrüne sowie blühende Bepflanzung.

Das seit mindestens 11 Jahren ökologisch bewirtschaftete Grundstück bietet reichlich Möglichkeit für Gartenbau und Kleintierhaltung, wie z.Bs. Hühner.

Es gibt außerdem ein Carport mit integriertem kleinen Schuppen aus Holz auf der Nordseite des Grundstückes.

Die Zimmeraufteilung ist wie folgt:

Die momentan genutzte Eingangstür auf der Terrasse führt direkt in die Küche mit angrenzender Speisekammer.

Die Küche ist offen zu einem ca. 30m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer, das in Speisezimmer und Wohnzimmerbereich aufgeteilt werden kann.

Vom Wohnzimmer geht es in ein ca. 16m<sup>2</sup> großes Durchgangszimmer ( dieses Zimmer wäre bei der alternativen Eingangstürennutzung der Eingangsbereich), das Zimmer führt ins Bad, welches wiederum rechts in das Schlafzimmer und links in den Hauswirtschaftsraum führt.

Der großzügige Küchen/Wohnzimmerbereich kann von dem recht neuen leistungsstarken Brennholzofen komplett beheizt werden, außerdem befinden sich zwei elektrische Heizungen im Wohnbereich, eine im Schlafzimmer und das Bad ist mit einer Bodenheizung ausgestattet.

Im Mai 2023 wurde eine große (9,9kw) Photovoltaikanlage (inkl. großem Speicher) eingebaut.

Das Dach ist mit roten Tonziegeln eingedeckt.

Der Brennofen ist 2 Jahre alt, die Terrasse wurde vor 4 Jahren mit sehr langlebigem Bankirai-Holz neu verlegt.

Carport und Wetterseite (West) des Hauses bedürfen in den nächsten 2-3 Jahren eines neuen Anstrichs.

Die Einbauküche mit Geschirrspüler und Backofen von NEF, extra breitem Cerankochfeld, hoch gelegenen Backofen und großem Kühlschrank, ist 4 Jahre alt.

## **Ausstattung**

Das Haus ist sehr gut isoliert, es hält die Wärme gut im Winter und ist angenehm kühl im Sommer.

Sämtliche Fenster, Terrassen- und Aussentüren sind aus massivem Mahagoni Holz, die Fenster sind moderne Thermopen Sprossenfenster.

Die Innentüren sind weiß lackiert.

Das Wannenbad verfügt über eine elektrisch betriebene Fußbodenheizung.

Es gibt einen Hauswirtschaftsraum in welchem Waschmaschine, Trockner und Gefrierschrank Platz finden, hier ist ebenfalls der Stromkasten und die Elektrik/Speicher der PV- Anlage untergebracht.

Von der Küche geht eine kleine Kammer ab, die zur Lagerung von Trocken-Lebensmitteln und/oder Putzutensilien genutzt werden kann.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

Inmitten von Wald, Wiesen und Feldern liegt Bramstedtlund zwischen Medelby im Osten (7km) und Ladelund im Westen (3,5km), außerdem sind es nur 15 Km nach Leck. In Bramstedtlund befindet sich ein Dänischer Kindergarten, weitere Kindergärten und Grundschulen sind in Ladelund und Medelby. Einkaufsmöglichkeiten: in Ladelund gibt es einen kleinen Edeka und einen Schlachter. Für umfangreiche Einkäufe bietet sich Leck an.

Zur Nordsee und nach Flensburg sind es jeweils ca. 30Km.

Die Dänische Grenze liegt ca. 4 Km. entfernt.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

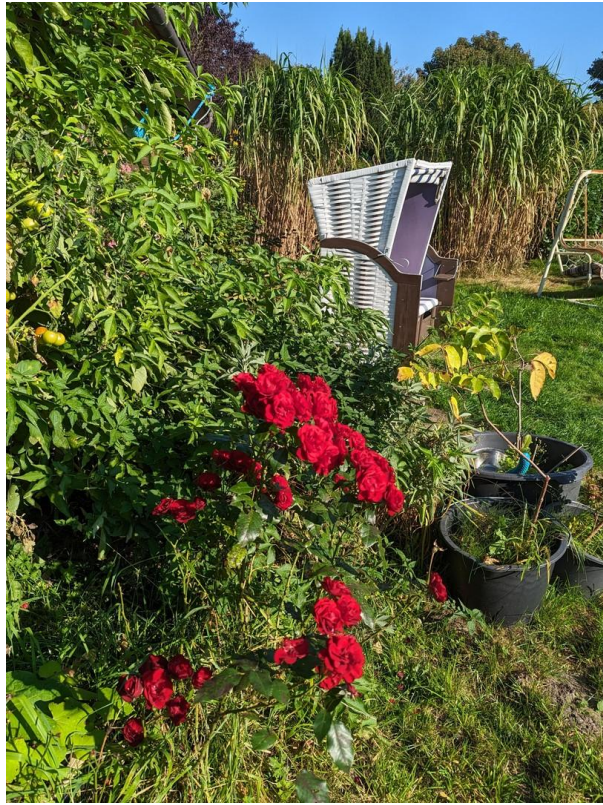


# Exposé - Galerie





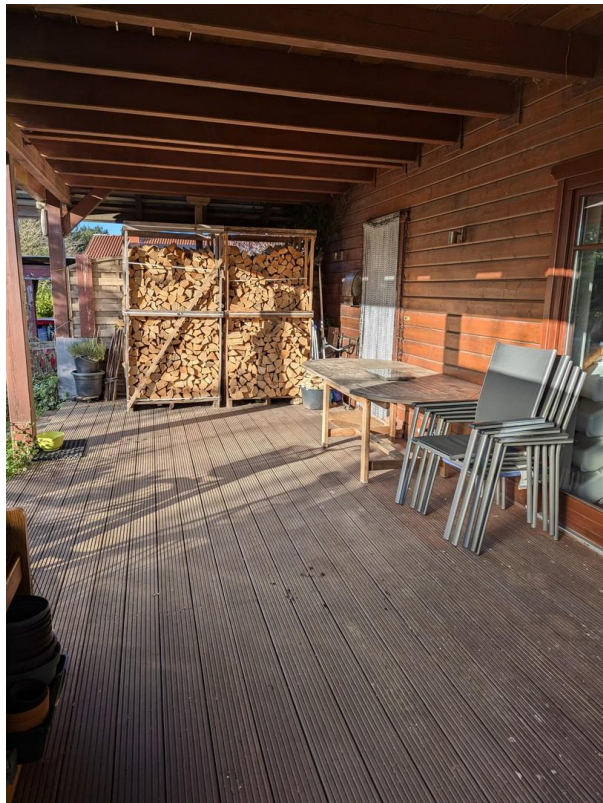
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



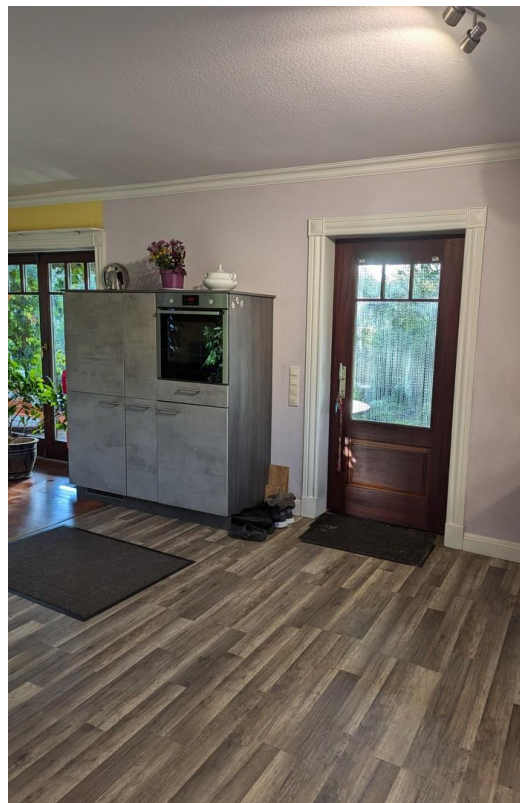
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



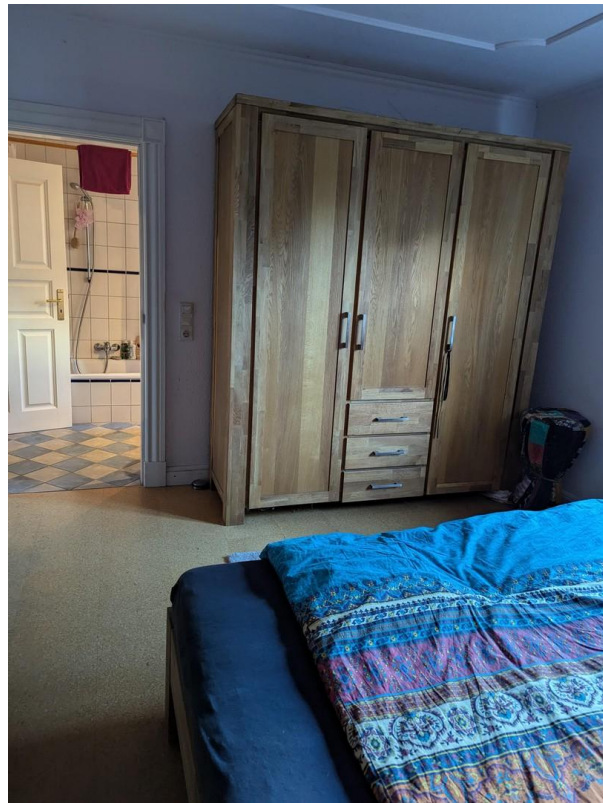
# Exposé - Galerie



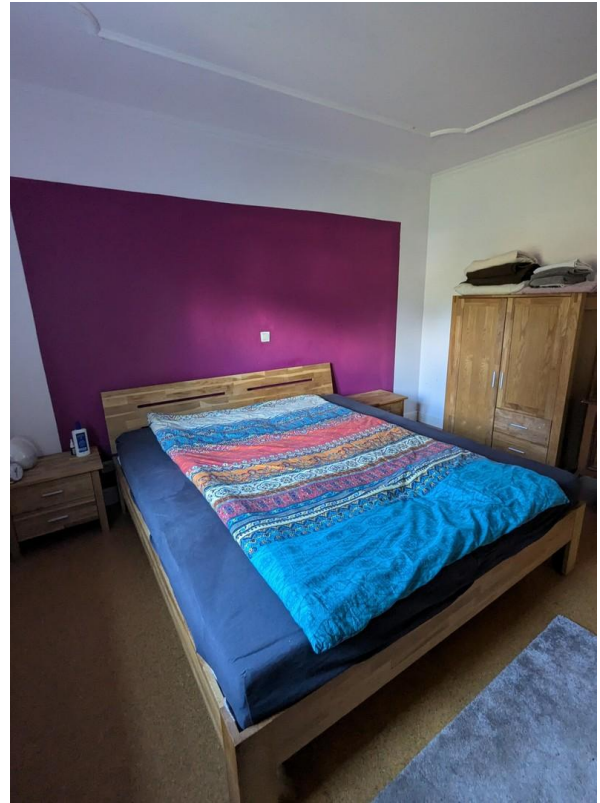
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

