

# Modernes Wohnen mit Photovoltaikanlage und Wallbox in naturnaher Umgebung

24576 Bad Bramstedt, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-189



Wohnfläche ca.: 122 m<sup>2</sup> - Zimmer: 5



## Modernes Wohnen mit Photovoltaikanlage und Wallbox in naturnaher Umgebung

Objekt ID	SF-189
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	24576 Bad Bramstedt
Wohnfläche ca.	122 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	584 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	2003
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Kein Keller, Offene Küche, Satteldach, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 2003 auf einem ca. 584m<sup>2</sup> Grundstück gebaut und überzeugt bereits auf den ersten Blick mit dezenter Zurückhaltung und durchdachter Raumaufteilung im Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das Innere des Hauses punktet mit einer offenen, weitläufigen Gestaltung. Im Erdgeschoss gehen die Funktionen Kochen, Essen und Wohnen nahtlos ineinander über und sämtliche Bereiche werden Dank der größtenteils bodentiefen Fenster mit natürlichem Licht geflutet.

Die Wärme eines knisternden Feuers und den Duft des eingelagertes Holzes im eigenen Wohnzimmer zu erleben, ist der Wunsch vieler Eigentümer. In diesem Einfamilienhaus sorgt ein schöner Kamin für wohlige Wärme an kalten Wintertagen.

Auch das sehr große Dachfenster im Flur des Obergeschosses trägt zum luftigen Wohngefühl bei.

Besonders erwähnenswert ist die vor kurzem auf dem Dach des Hauses sowie auf dem Carport installierte 6.800 kWp-Leistung Photovoltaikanlage inklusive Speicher mit einer Kapazität von 7,68 kWh, die Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umwandelt. Inzwischen setzen schon viele private Haushalte auf erneuerbare Energien. Sie sind damit nicht nur Stromverbraucher, sondern auch Stromproduzenten. Eine Wallbox für das Laden eines E-Autos ist ebenfalls im Carport vorhanden.

## Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

### Erdgeschoss

- Wohn-und Essbereich (ca. 37 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Kamin
- offene Küche
- Arbeitszimmer (ca. 13,35 m<sup>2</sup>)
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum

### Obergeschoss

- Elternschlafzimmer (ca. 14,30 m<sup>2</sup>)
- Kind 1 (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Kind 2 (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Dusche und Badewanne

### Außenbereich

- Carport
- Gartenhäuschen
- pflegeleichter Garten



Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ein NR-Haushalt.

## Sonstiges

\*\* Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Internetseite <https://www.schulze-filges-immobilien.de> \*\*

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*\* Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlorgespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.01.2031
Baujahr lt. Energieausweis	2003
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



## Lage

- Bad Bramstedt gehört zur Metropolregion von Hamburg und liegt ca. 40 km nördlich von Hamburg und ca. 50 km südwestlich von Kiel
- Sehr gute Verkehrsanbindung an Autobahn 7 sowie an die Bundesstraßen 4 und 206
- Gut ausgebautes Bahnstreckennetz der AKN (Hamburg-Neumünster)
- Intakte Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie vielfältigen Dienstleistern
- Abwechslungsreiche Landschaft mit Auen, Heide-, Wald- und Moorgebieten bietet vielfältige Freizeitaktivitäten
- Geheimtipp: mit der Moorbahn kann man einen interessanten Ausflug durch das Mooraufbereitungsgelände nahe des Klinikums Bad Bramstedt unternehmen





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Wohnen

**SCHON  
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose  
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:  
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

