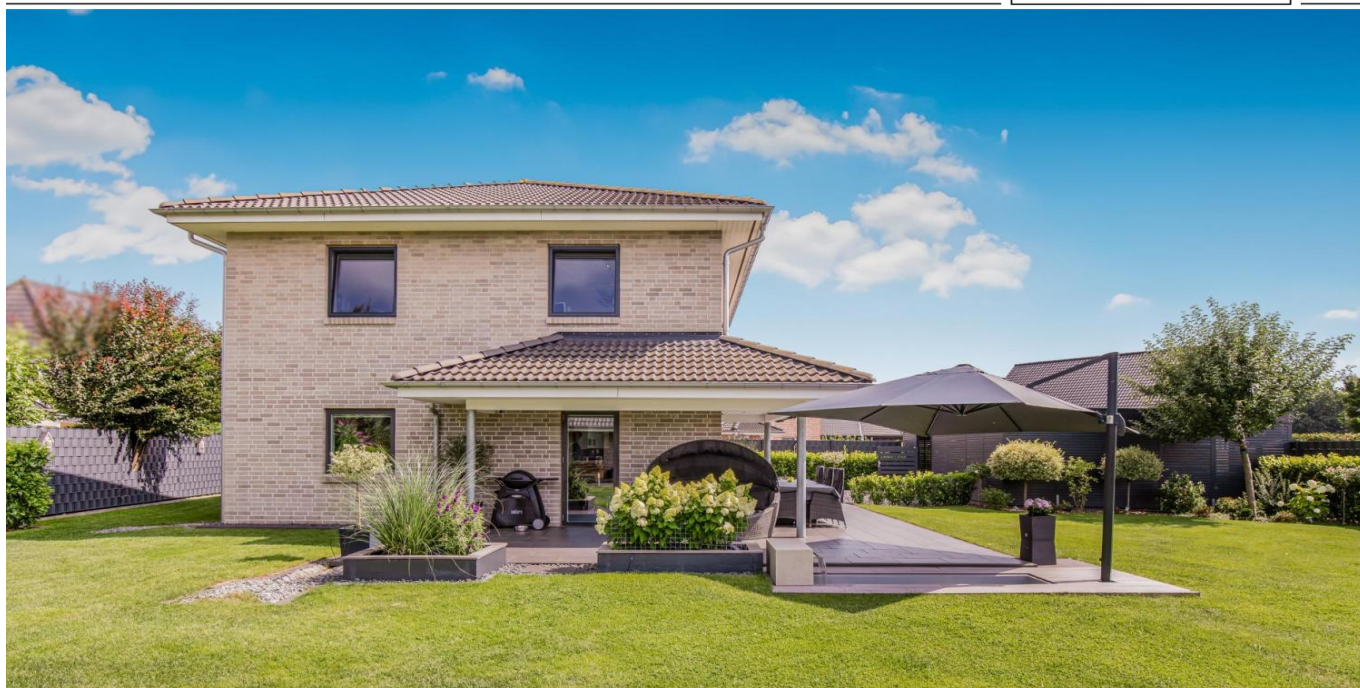


Bad Bramstedt

# Exklusive Stadtvilla in Traumlage – Bad Bramstedt von seiner besten Seite!

Objektnummer: 25157010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 631 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25157010    |
| Wohnfläche   | ca. 153 m²  |
| Dachform     | Walmdach    |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 2020        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 725.000 EUR                                                               |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergiebedarf            | 43.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.07.2030      | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 2020          |

Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 040 - 51 32 48 08 0**

Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Stadtvilla in bevorzugter Wohnlage von Bad Bramstedt verkörpert zeitgemäßes Wohnen auf hohem Niveau. Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 631 m<sup>2</sup> großen, voll erschlossenen Grundstück – ruhig gelegen in einem gewachsenen Wohnumfeld mit ansprechender Nachbarschaftsbebauung.

Schon auf den ersten Blick überzeugt das Objekt durch seine klare Architektur, die elegante Klinkerfassade, das stilvolle Walmdach sowie eine äußere Gestaltung mit hochwertigen Details. Die Immobilie wurde nach dem KfW-40-Standard errichtet und erfüllt somit höchste Ansprüche an Energieeffizienz und nachhaltige Bauweise – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Komfort, Design und ökologische Verantwortung miteinander verbinden möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und insgesamt vier Zimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für Paare, Familien oder Berufstätige im Homeoffice. Der Grundriss ist modern und zugleich funktional gestaltet, sodass eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten gewährleistet ist.

### ERDGESCHOSS

Offen, einladend und durchdacht

Der helle Eingangsbereich empfängt Sie mit einem geschmackvollen Garderobenbereich und geht nahtlos in den großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich über. Diese offene Raumgestaltung erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite und wird durch bodentiefe Fensterfronten mit direktem Zugang zur weitläufigen ca. 58 m<sup>2</sup> großen, überwiegend überdachten Sonnenterrasse perfekt ergänzt.

Die moderne Einbauküche erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design: Ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen in Hüfthöhe, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination sowie großzügigen Arbeitsflächen, wird Kochen hier zum stilvollen Erlebnis.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf den hochwertigen Holz-Alu-Fenstern (dänisches Modell) im Erdgeschoss, die sich von unten nach oben öffnen lassen – eine außergewöhnliche Ausstattungsvariante, die modernes Design mit praktischer Belüftung verbindet. Insektenschutzgitter sind an allen Fenstern integriert. Die Terrassentüren öffnen elegant nach außen und schaffen so zusätzliche Stellfläche im Innenraum.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner bietet viel Platz für Technik und Vorratshaltung. Hier befinden sich auch die Fernwärmeheizung, Versorgungsleitungen sowie der elektrische Sicherungskasten. Das ebenfalls im Erdgeschoss befindliche Gäste-WC ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine ebenerdige Dusche – ideal auch als zusätzliches Bad nutzbar.

## OBERGESCHOSS

Privat, flexibel und komfortabel

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das modern gestaltete Vollbad bietet mit ebenerdiger Dusche, großzügigem Waschtisch, einer komfortablen Badewanne und einem an der Wand gegenüber angebrachten TV-Gerät ein exklusives Wellnessambiente.

Auch hier wurde auf hochwertige Ausstattung geachtet: Auch hier wurden dreifach isolierverglaste Holz-Alu-Fenster verbaut, die nicht nur für optimale Wärmedämmung sorgen, sondern auch zur hervorragenden Energieeffizienz des Hauses beitragen.

Außenbereich – Gepflegt, privat und liebevoll gestaltet

Das sonnige Grundstück ist pflegeleicht und stilvoll angelegt. Der über Eck verlaufende Terrassenbereich in Südwest-Ausrichtung lädt zum Verweilen und Genießen ein – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Grillabend. Eine kleine Wasseranlage mit Wasserfall sorgt für eine angenehme, beruhigende Atmosphäre. Terrasse und Eingangsbereich sind elegant mit Dachziegeln eingedeckt und bieten dadurch auch an regnerischen Tagen einen geschützten Außenbereich.

Zur weiteren Ausstattung zählen ein praktisches Gartenhaus mit ca. 5,3 m<sup>2</sup>, ein Unterstand für den Mähroboter, ein Doppelcarport sowie ein angrenzender Abstellraum mit rund 13,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Grundstücksentwässerung erfolgt fachgerecht über Erdarbeiten in das Erdreich – ein weiterer Ausdruck der sorgfältigen und durchdachten Bauweise.

## TECHNISCHE AUSSTATTUNG & SICHERHEITSMERKMALE

Die Immobilie bietet zahlreiche Ausstattungsdetails, die Komfort und Sicherheit auf höchstem Niveau gewährleisten:

- KfW-40-Energieeffizienzhaus
- Hochwertiges Kamerasystem zur Haussicherheit
- Be- und Entlüftungsanlage für ein gesundes Raumklima
- Glasfaseranschluss vorhanden – ideal für Homeoffice und Streaming
- Plissees an nahezu allen Fenstern
- Dreifach verglaste Fenster im gesamten Haus
- Einbruchschutz im gesamten Erdgeschoss

Diese neuwertige Stadtvilla verbindet hochwertige Bauqualität, energieeffizientes

Wohnen und moderne Ausstattung in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Bramstedt – direkt am Golfpark Gut Bissenmoor. Der durchdachte Grundriss, das stilvolle Wohnambiente sowie die zahlreichen Komfort- und Sicherheitsmerkmale machen diese Immobilie zu einem echten Wohnraum für Menschen mit gehobenem Anspruch. Einziehen, wohlfühlen und jeden Tag das Besondere genießen.

Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 2020
- Massive Bauweise mit hochwertiger Klinkerfassade
- Stilvolle Architektur mit klassischem Walmdach
- Energieeffizienzhaus nach KfW-40-Standard
- Sehr gepflegter, neuwertiger Gesamtzustand
- Moderne und energieeffiziente Fernwärmeheizung
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Dreifach verglaste Fenster im gesamten Haus (Holz-Alu-Fenster)
- Insektenschutz (Fliegengitter) an nahezu allen Fenstern
- Plissees an allen Fenstern
- Terrassentüren nach außen öffnend, platzsparend im Innenraum
- Einbruchschutz im gesamten Erdgeschoss
- Hochwertiges Kamerasystem zur Haussicherheit
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich über die gesamte Hausbreite
- Hochwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen in Hüfthöhe, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination und großzügigen Arbeitsflächen
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Technik und Stromkasten
- Gäste-WC im EG mit ebenerdiger Dusche
- Obergeschoss mit drei flexibel nutzbaren Zimmern
- Hauptbad mit Vollausrüstung: Große ebenerdige Dusche, Komfort-Badewanne, großzügiges Waschbecken und Wand-TV gegenüber der Badewanne
- Großzügige, über Eck verlaufende Terrasse (ca. 58 m²)
- Südwest-Ausrichtung der Terrasse
- Dachziegeleindeckung über Terrasse und Eingangsbereich
- Kleine Wasseranlage mit Wasserfall – stimmungsvolle Gestaltung im Terrassenbereich
- Pflegeleicht angelegtes Grundstück
- Doppelcarport mit angrenzendem Abstellraum (ca. 13,6 m²)
- Gartenhaus mit ca. 5,3 m² Nutzfläche
- Unterstand für Mähroboter
- Grundstücksentwässerung durch fachgerechte Erdarbeiten ins Erdreich
- Bevorzugte Wohnlage in Bad Bramstedt – Direkt am 18-Loch-Golfplatz Gut Bissenmoor
- Verkehrsberuhigte Anliegerstraße, ruhige Nachbarschaft mit hochwertiger Bebauung
- Parkähnliches Wohnumfeld, naturnah und grün
- Gute Verkehrsanbindung an Hamburg, Neumünster und Kiel über A7 und AKN
- Bahnhof Bad Bramstedt in wenigen Minuten erreichbar

Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Alles zum Standort

### WILLKOMMEN IN BAD BRAMSTEDT – GOLFEN, NATUR UND LEBENSQUALITÄT

Exklusiv. Ruhig. Naturverbunden. Die Stadtvilla befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Bramstedt – unmittelbar am renommierten Golfplatz Gut Bissenmoor. Eingebettet in ein parkähnliches, gewachsenes Umfeld mit altem Baumbestand, hochwertigen Villen und moderner Architektursprache, erwartet Sie hier ein Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre wohltuende Ruhe, geprägt durch reine Anliegerstraßen und eine verkehrsberuhigte Umgebung. Die Nachbarschaft besteht aus anspruchsvoller Einzelhausbebauung – elegante Stadtvillen, großzügige Einfamilienhäuser und stilvolle Architekturobjekte prägen das Straßenbild. Nur wenige Schritte entfernt beginnt der weitläufige Golfplatz mit 18-Loch-Anlage und angrenzendem Naturareal – ein Paradies für Freizeitsportler, Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die unmittelbare Nähe zur Natur, kombiniert mit der ausgezeichneten Infrastruktur und städtischen Nahversorgung, macht diese Lage einzigartig. Binnen weniger Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum von Bad Bramstedt mit seinen vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Restaurants sowie Ärzten und Apotheken. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen sind gut erreichbar – sowohl innerhalb der Stadt als auch in den benachbarten Gemeinden wie Kaltenkirchen oder Henstedt-Ulzburg.

Bad Bramstedt selbst ist eine traditionsreiche Kurstadt mit rund 15.000 Einwohnern und liegt strategisch ideal im Herzen Schleswig-Holsteins – zwischen Hamburg, Kiel und Neumünster. Die Stadt gehört zur dynamisch wachsenden Metropolregion Hamburg und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und ländlicher Idylle. Die medizinische Infrastruktur, darunter die überregional bekannte Rheumaklinik, sowie ein reges Kulturleben unterstreichen die hohe Lebensqualität vor Ort.

Die überregionale Anbindung ist hervorragend: Die nahegelegene Autobahn A7 sowie die AKN-Bahnverbindung ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der Städte Hamburg und Neumünster. Der Bahnhof Bad Bramstedt liegt nur wenige Autominuten entfernt und bietet Direktverbindungen nach Hamburg-Eidelstedt sowie Richtung Henstedt-Ulzburg. Pendler profitieren somit von kurzen Wegen und optimalen Verbindungen.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Angebote: Neben dem Golfclub Gut Bissenmoor laden Reitställe, das nahegelegene Kurhaus, Wellnessangebote sowie Spazier- und Radwege durch das umliegende Landschaftsschutzgebiet zum aktiven Genießen ein. Die Rolandstadt Bad Bramstedt mit ihren geschichtsträchtigen Wahrzeichen, gepflegten Parkanlagen und kulturellen Veranstaltungen vermittelt ein wohltuendes Gefühl von Heimat und Zugehörigkeit.

Die Stadtvilla vereint das Beste aus zwei Welten: ein exklusives Wohnambiente in ruhiger, naturnaher Lage – direkt am Golfplatz Gut Bissenmoor – und zugleich eine hervorragende Anbindung an das urbane Leben der Metropolregion Hamburg. Wer Wert auf Privatsphäre, gehobene Nachbarschaft, stilvolle Architektur und ein grünes Lebensumfeld legt, findet hier ein Zuhause von außergewöhnlicher Qualität. Ob für die eigene Nutzung oder als werthaltige Investition – diese Immobilie steht für nachhaltigen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 43.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25157010 - 24576 Bad Bramstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

---

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)