

**Gitta Paulat Immobilien
Schlehenweg 21a
24558 Henstedt-Ulzburg
www.gittapaulatimmobilien.de
info@gittapaulatimmobilien.de**

Top modernes, super helles und großzügiges Einfamilienhaus in Bad Bramstedt

Das angebotene Einfamilienhaus liegt am Rande der Kurstadt Bad Bramstedt im Ortsteil Bissenmoor im südlichen Schleswig-Holstein. Bad Bramstedt bietet Ihnen alles, was Sie zum Leben und Wohlfühlen benötigen, sämtliche Schulformen, Kindergärten, Ärzte, Einzelhandel und verschiedene Dienstleistungsunternehmen finden Sie direkt am Ort. Die Bundesstraße 4 Und die BAB 7 gewähren Ihnen kurze Wege nach Hamburg oder aber Richtung Norden nach Kiel und Flensburg. Die Anbindung an den ÖPNV (Busverkehr und AKN) garantiert Ihnen Ihre Flexibilität auch ohne den Pkw.



Das Einfamilienhaus wurde 2016 nach modernsten energetischen Maßgaben von der Firma Kampa GmbH errichtet und besticht nicht zuletzt durch die Verwendung hochwertiger Materialien und eine durchdachte Raumauflteilung. Die Fußbodenheizung sorgt für äußerst effizientes Beheizen des Hauses, die moderne Be- und Entlüftungsanlage garantiert ein angenehmes Raumklima. Die optimale Lage des Grundstücks in einer gewachsenen und ruhigen Wohnsiedlung wird durch die Süd-/West- Ausrichtung des ca. 555 m² großen Grundstückes einmal mehr unterstrichen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern unterschiedlicher Baustile. In unmittelbarer Nähe befinden sich Spazier- und Fahrradwege, die Sie über Felder und Wiesen in die freie Natur „entführen“. Kindergärten, Schulen und auch Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso wie Bushaltestellen und der AKN-Bahnhof in der näheren Umgebung zu finden.

Auf einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet Ihnen das Haus ein großes Wohn- und Esszimmer mit anschließender Büro-Ecke, drei reelle Zimmer im Obergeschoss, eine helle und großzügig gestaltete offene Küche, ein Voll- und Duschbad und Gäste-WC. Ein großer Hauswirtschaftsraum, die große Terrasse, ein pflegeleicht angelegter, großer Garten und ein hier installierter Schuppen runden das Angebot perfekt ab.



Im Erdgeschoss finden Sie gleich rechts das Gäste-WC, das neben dem WC und Handwaschbecken mit einem Fenster versehen ist. Geradeaus eröffnet sich der Weg in das herrlich helle und ca. 41 m² große Ess- und Wohnzimmer mit anschließendem Büro-Raum. Für die „Lichtdurchflutung“ verantwortlich zeichnen die 5 großen Terrassentürelemente, die zum Garten ausgerichtet sind.



Die Gestaltungsmöglichkeiten sind so vielfältig wie Ihre Einrichtungswünsche, neben einem großen Essbereich vor der Küche haben Sie „unendlich“ viel Platz, um Ihren Wohnbereich einzurichten.

Das von allen Seiten des Wohnbereichs begehbar große Gartengrundstück ist pflegeleicht mit vielen immergrünen Büschen und Bäumen eingefriedet und bietet nicht nur Kindern und Hobbygärtner ein kleines Paradies mit viel Potential. Sie können einen großzügigen Spielbereich für Ihre Kinder einrichten und einen „Nutzgarten“ gestalten und haben viel Platz, um sich eine kleine „Wellnessoase“ zu schaffen.



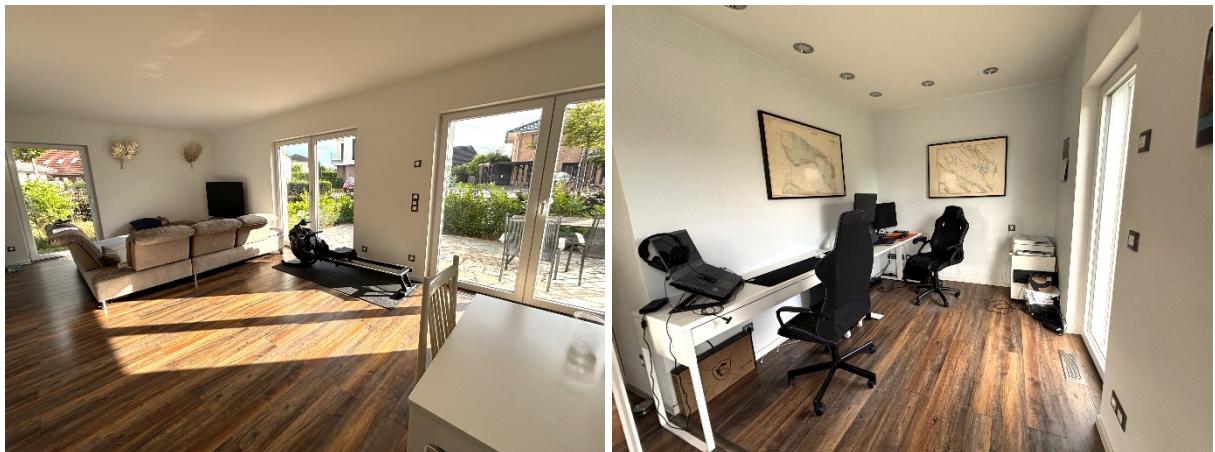
Die, wie auch der Weg um das Haus, aus Steinbruchplatten hergestellte Terrasse lädt Sie dazu ein, die Freizeit hier zu verbringen.

Die modern gestaltete, offene Küche ist durch einen großen, Tresen-artig gestalteten Schrank optisch zum Esszimmerbereich abgetrennt und ebenfalls sehr schön hell und geräumig. Neben diversen Schränken und Schüben verfügen Sie hier über ein Kochfeld mit „Kopf-frei“-Abzugs-haube, Backofen und Mikrowelle in bequemer Arbeitshöhe sowie über einen Geschirrspüler. Platz für einen großen / 2-türigen Kühl- Gefrierschrank ist ebenfalls gegeben.

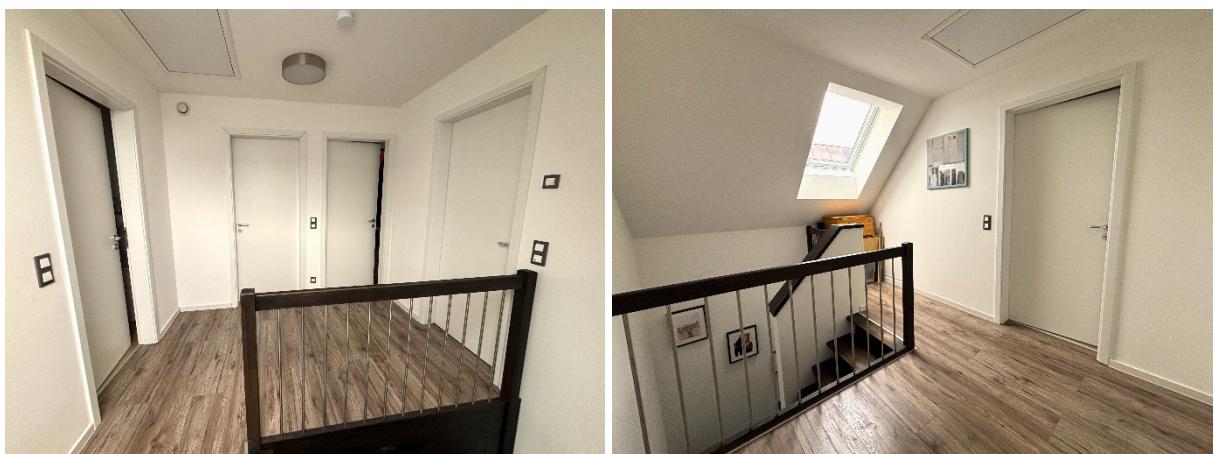


Von hier aus gelangen Sie in den ca. 10 m² großen Hauswirtschaftsraum. Neben der Heizungsanlage sind hier die Be- und Entlüftungsanlage untergebracht und sämtliche Hausanschlüsse installiert. Platz und Anschlussmöglichkeiten für Ihre Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls gegeben, auch können Sie hier problemlos Ihre Wäsche trocknen und Vorräte lagern.

Auf der anderen Seite des Wohnzimmers liegt der Büro-Raum. Dieser Bereich wurde ursprünglich als separater Raum, der vom Flur aus zu erreichen ist, geplant, in der Bauphase jedoch als offener und vom Wohnzimmer aus zu begehender Bereich umgestaltet. Hier könnte ebenfalls wieder ein geräumiges Arbeitszimmer entstehen, selbstverständlich sind auch andere Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten realisierbar.



Eine individuell geplante, offene Holzwangentreppe führt Sie vom Eingangsbereich des Hauses ins Obergeschoss, hier empfängt Sie eine großzügig und galerieartig gestaltete Diele.



Das sehr schön große Badezimmer bietet Ihnen neben WC und Handwaschbecken eine Badewanne und ergänzend eine große Dusche. Das nach Westen ausgerichtete Fenster sorgt neben viel Tageslicht für die direkte Belüftung. Die hellen Sanitärmöbel und Fliesen - teils abgesetzt mit Mosaik-Steinen - bilden einen harmonischen Kontrast zu den in Holzoptik gehaltenen Ablageflächen und den ebenfalls in Holzoptik gehaltenen Fliesen.



Die beiden folgenden (Schlaf-) Zimmer verfügen über ca. 15 und ca. 18 m² und sind ganz vielfältig nutzbar, sei es als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Beide Räume sind mit einem bodentiefen Fensterelement und ergänzend einem Velux-Fenster ausgestattet, so dass viel Tageslicht die Zimmer erhellt.



Auch die Größe von ca. 17 m² und der Schnitt des dritten Schlafzimmers lassen Raum für Ihre individuellen Einrichtungs- und Nutzungswünsche und auch hier sorgt ein bodentiefes Fensterelement für viel Helligkeit.



Der Fußboden in der Galerie und allen drei Räumen ist ebenso pflegeleicht wie modern mit Laminat in edler Holzstruktur versehen.

Von der Galerie aus kommen Sie über eine Einschubtreppe auf den Dachboden des Hauses, der vollständig begehbar ist und Ihnen sehr viel Stauraum für Diverses bietet.

Im Garten wurde ein kleiner Gartenschuppen installiert, in dem Ihre Gartengeräte und -möbel wie auch Ihre Fahrräder untergebracht werden können, vor dem Haus auf der großen Kiesfläche finden Ihre Pkw Ihren Platz.



Sämtliche Fenster sind dreifach-isolierverglast und mit elektrisch zu bedienenden Außenjalouisen versehen. Der Glasfaseranschluss garantiert Ihnen eine stabile Internetverbindung, so dass auch Ihrem Home-Office hier nichts im Wege steht.

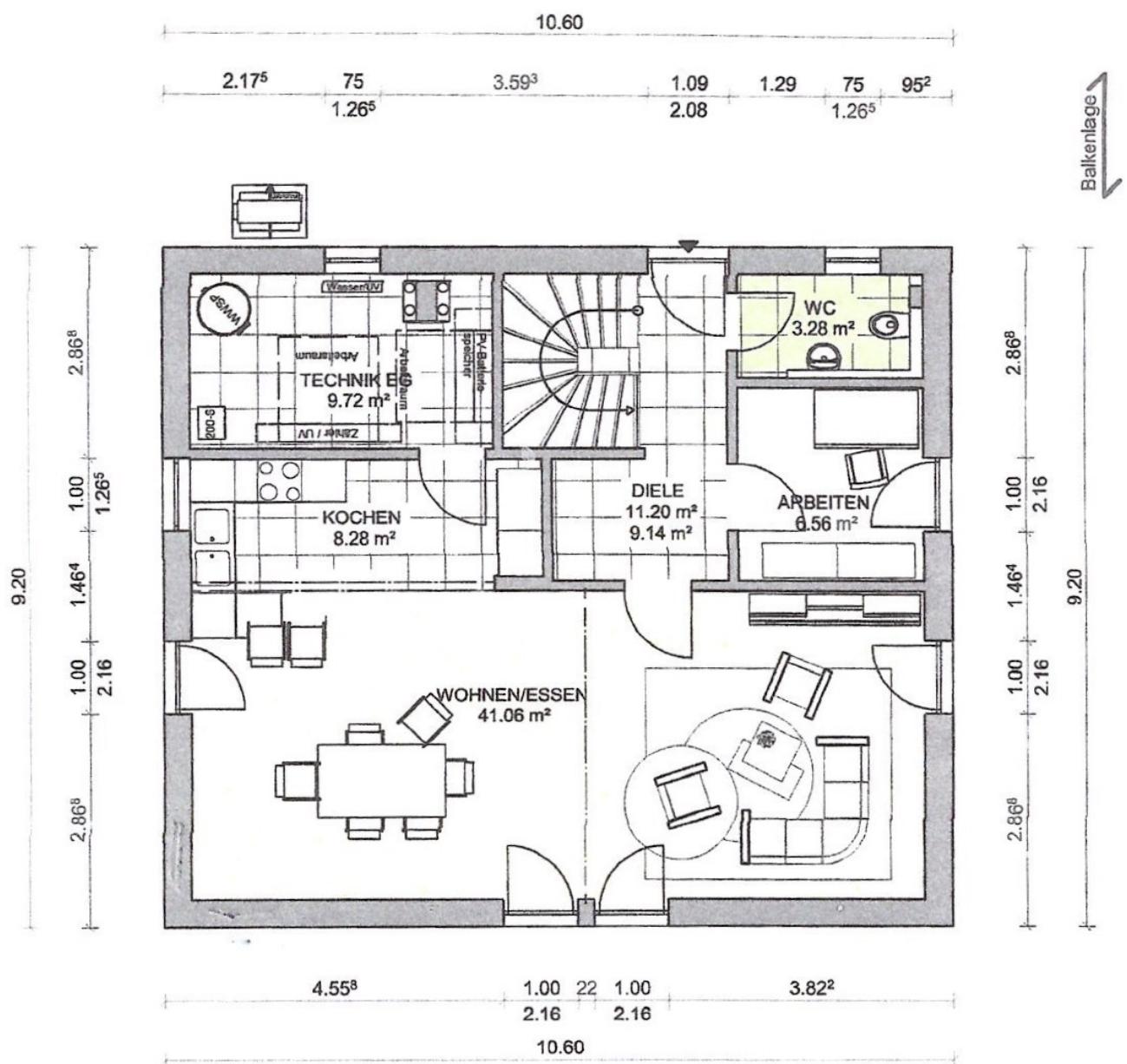
Dieses schöne Einfamilienhaus bietet Ihrer Familie ein modernes neues Zuhause in einer begehrten Wohnlage, in dem Sie sich ganz sicher sehr wohl fühlen werden.

Auf einen Blick:

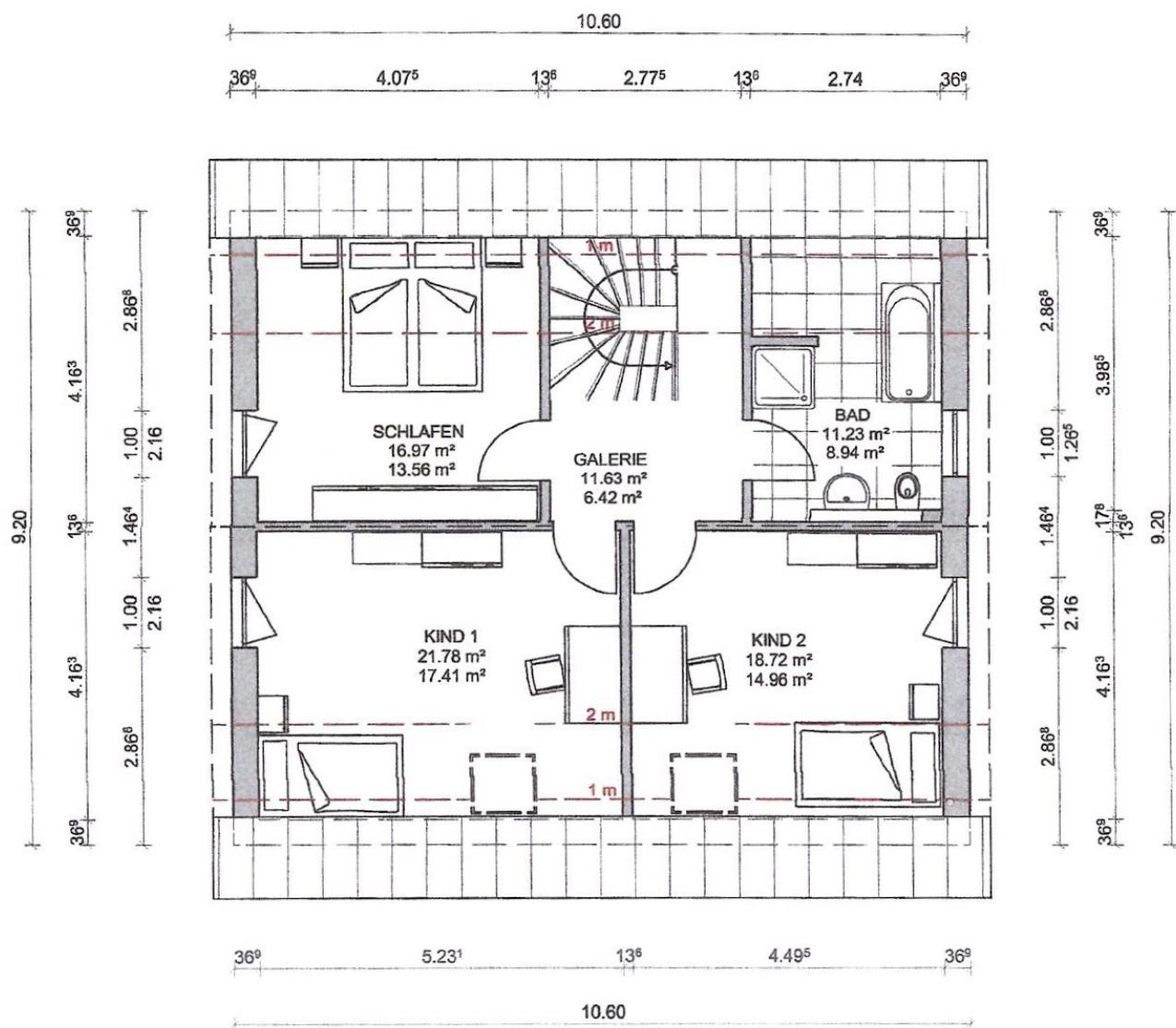
Baujahr:	2016
Grundstücksgröße:	ca. 555 m ²
Wohnfläche:	ca. 140 m ²
Zimmer:	4-5
Kaufpreis:	€ 534.000,-
Provision:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Verkaufspreis – jeweils hälftig (3,57%) von Verkäufer und Käufer zu tragen. Es gelten die AGB von Gitta Paulat Immobilien.

Angaben Energieausweis: Heizungsart: Zentralheizung/Fernwärme / Baujahr: 2016/wesentlicher Energieträger: Fernwärme / Energieausweistyp: Bedarfsausweis / Energieverbrauchskennwert: 6 kWh/(m²*a) / Energieeffizienzklasse: A+

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Obergeschoss:



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Durch die von Gitta Paulat Immobilien präsentierten Angebote, werden Ihnen Dienstleistungen angeboten. Durch Inanspruchnahme der Dienstleistung kommt ein Maklervertrag zustande. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund der Tätigkeit und Vermittlung ein Vertrag bezüglich des zu vermittelnden Objektes zustande gekommen ist, hierbei genügt die Mitursächlichkeit.

Bei Vermittlung eines Kaufvertrages beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision die im Exposé angegebene Maklercourtage oder, wenn nicht anders angegeben, 6% zzgl. gesetzl. MwSt. (7,14% inkl. gesetzl. MwSt.) des vertraglich vereinbarten Kaufpreises. Die Provision ist kraft Gesetzes jeweils hälftig von Verkäufer und Käufer zu zahlen.

Bei Vermittlung eines Mietvertrages von Wohnräumen beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision 2 Nettomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt. (2,38 Nettomonatsmieten inkl. gesetzl. MwSt.), die gemäß Bestellerprinzip bei Vertragsabschluss vom Auftraggeber zu zahlen ist.

Bei Vermittlung eines Mietvertrages für Gewerbeträßen beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt. (3,57 Bruttomonatsmieten inkl. gesetzl. MwSt.), die bei Vertragsabschluss vom Mieter zu zahlen ist.

Gitta Paulat Immobilien ist uneingeschränkt berechtigt, sich am Vertragsabschluss sowie auch an der Ausfertigung zu beteiligen und auch provisionspflichtig für den anderen Vertragspartner tätig zu werden. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Basis für alle Geschäftsverhandlungen mit Gitta Paulat Immobilien und verbindlich. Mit Empfang des Angebotes treten die Geschäftsbedingungen in Kraft. Abweichende/individuelle Regelungen und Vereinbarungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen der Zustimmung von Gitta Paulat Immobilien.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die an Sie weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird daher nicht übernommen. Es obliegt den Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Ebenfalls wird von Gitta Paulat Immobilien keine Haftung für Schadenersatzansprüche, die sich aus Objektängeln, zeitlichen Verzögerungen oder Nichtzustandekommen eines Kauf- oder Mietvertrages ergeben, übernommen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne das Einverständnis von Gitta Paulat Immobilien das Angebot nicht an Dritte weiter. Bei Weitergabe an Dritte oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen, haften Sie für die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision in voller Höhe. Ist Ihnen ein Objekt bereits von anderer Seite angeboten worden und bekannt, sind Sie verpflichtet, dieses innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuzeigen und den Nachweis der Kenntnis zu erbringen. Sollte die Bekanntgabe nicht fristgerecht erfolgen, so erkennen Sie den Nachweis durch die Firma Gitta Paulat Immobilien an.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Gitta Paulat Immobilien nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass die relevanten Daten Ihres Personalausweises festgehalten werden, beispielsweise durch ein Foto, Scan oder eine Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss (Quelle: Informationen zum Geldwäschegesetz vom Immobilienverband Deutschland IVD).