
Hochwertiges Architektenhaus auf
schönem Grundstück in ruhiger Lage in
Brokstedt



...schönstes Wohnen...

Schlüsseldaten:

Objektnummer:	754
Objektart:	Hochwertiges Architektenhaus auf schönem Grundstück in ruhiger Lage in Brokstedt
Objekt-Ort:	24616 Brokstedt
Baujahr:	1973
Zimmer:	4,00
Grundstücksfläche: Wohnfläche: Nutzfläche:	ca. 828 m ² ca. 142 m ² ca. 135 m ²
PKW-Stellplätze:	Garage, Carport
Ausstattung:	Bad mit Wanne, Bad mit Dusche, Gäste-WC, Gasheizung, Parkettboden, Fliesenboden, Teppichboden, Kunststofffenster, Holzfenster, Einbauküche, Rollläden
Kennzeichen:	Terrasse, Loggia, Massivbauweise, vollunterkellert
Energieausweis	
Art:	Bedarf
Kennwert:	182,40
Warmw. enthalten:	JA
Kaufpreis:	EUR 399.000,00
Provision:	3,57% v. Brutto-VK-Preis

<p>Objektbeschreibung:</p>	<p>Dieses Architektenhaus mit einer Wohnfläche von 142m² sowie einem Kellergeschoss und ausgebautem Dachstudio wurde im Jahr 1973 auf einem 828m² großen Grundstück in einem Wohngebiet in ruhiger Lage von Brokstedt erbaut.</p> <p>Man betritt das Haus über drei Stufen und gelangt zunächst in einen Garderobenflur, von dem linksseitig das Gäste-WC abgeht. Geradevor geht es in den sehr großzügig und großteils offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Im Wohnbereich sorgt ein zentral platzierter Kamin mit geschlossener Kassette für ein angenehmes Klima. Über diverse bodentiefe Fensterelemente hat man im gesamten Erdgeschoss Zugang auf die umlaufende Süd-, West- und Ost-Terrasse. Eine Treppe in U-Form führt in das Obergeschoss, wo sich vom Flur abgehend das Schlafzimmer mit großer Fensterfront und mit Zugang zum En-Suite Badezimmer befindet. Zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad sind auf dieser Ebene zusätzlich vorhanden. Vom Schlafzimmer sowie vom Badezimmer hat man Zugang auf die nach Osten ausgerichtete Loggia. Von einem kleinen abgetrennten Flurbereich führt eine Wendeltreppe in das ausgebaute Dachstudio (Nutzfläche), das aus einem großzügigen Zimmer, welches ebenfalls Zugang auf eine nach Osten ausgerichtete Loggia bietet, besteht. Vom Erdgeschoss führt eine Treppe in das Kellergeschoss des Hauses. Hier bietet ein großer beheizbarer Hobbyraum (derzeit ausgestattet mit einer Bar) Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Ebenso sind im Kellergeschoss der Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum, der Heizungsraum, ein WC sowie ein weiterer kleiner Abstellraum unter der Treppe vorhanden.</p> <p>Das Haus verfügt über eine integrierte Garage mit elektrischem Tor, welche direkten Zugang zum Eingangsflur des Hauses bietet. Ein optisch ansprechender Carport ist zusätzlich vorhanden. Die Auffahrt ist über ein per Funk steuerbares Tor vom öffentlichen Bereich abgegrenzt. Das gesamte Eckgrundstück ist mit einer versetzten Mauer im Wechsel mit einer gut gewachsenen Hecke eingefriedet. Die an der Süd-, West- und Ostseite umlaufende Terrasse liegt etwas höher als die das Grundstück prägenden Rasenflächen und ist an verschiedenen Stellen über einige Stufen zu betreten. Auf der Terrassen-Westseite wurde 2017 ein Glasdach mit seitlicher Begrenzung installiert. Eine elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für ein schattiges Plätzchen. Zum Abstellen von Gartenmöbeln und -geräten ist ein Gartenhäuschen vorhanden.</p>
<p>Ausstattung:</p>	<p>Die Beheizung sowie die Wassererwärmung des Hauses erfolgen über eine Gasheizungsanlage mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2004. Im Wohnzimmer ist neben den Heizkörpern auch Fußbodenheizung vorhanden. Die Kunststofffenster im Erd- und im Obergeschoss stammen größtenteils aus dem Jahr 1998 (Gäste-</p>

	<p>WC und Garage 1985). Die Holzfenster zur Ostseite wurden auf allen drei Ebenen im Jahr 1998 neu verglast. Die Haustür stammt ca. aus dem Jahr 2000. Die beiden Kunststofffenster im Obergeschoss zur Südseite wurden 2013 erneuert. Die Kellerfenster wurden ca. 1982 ausgetauscht. Das Fenster im Abstellraum im Kellergeschoss stammt aus 2017. Sämtliche Fenster im Erd- und im Obergeschoss sind mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet (größtenteils mit Zeitsteuerungsfunktion). Das Dach stammt aus dem Baujahr des Hauses und ist mit ca. 8cm Dämmung versehen. Die ältere Poggenpohl-Küche ist mit einem Ceranherd mit Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination sowie einer Geschirrspülmaschine ausgestattet. Das En-Suite Badezimmer im Obergeschoss sowie das Gäste-WC wurden 1985 erneuert und das Duschbad im Jahr 1995. Es ist eine Pumpe zur Grundwasser-Gartenbewässerung vorhanden. Für den Internet-, Telefon- und Fernsehanschluss ist das Haus an das Glasfasernetz der Stadtwerke Neumünster angeschlossen.</p>
--	---

<p>Sonstiges:</p>	<p>Die Wohnflächen betragen im Einzelnen (gesamt 142,32m²):</p> <p>Erdgeschoss (70,41m²) Wohnzimmer: 30,29m² Essbereich: 8,79m² Küche: 7,46m² Diele: 13,58m² Flur / Windfang: 6,06m² Gäste-WC: 1,36m² Schreibtisch-Ecke (50%): 2,87 m²</p> <p>Obergeschoss (71,91m²) Schlafzimmer: 15,88m² Kind 1: 10,87m² Kind 2: 10,87m² Badezimmer: 8,45m² Duschbad: 5,14m² Flur: 9,56m² Bereich bei Wendeltreppe: 5,43m² Garderobe: 2,79m² Loggia (25%): 2,92m²</p> <p>Nutzfläche (134,97m²) Kellergeschoss: 83,39m² Garage: 16,58m² Dachstudio (ca.): 35,00m²</p> <p>Anzumerken ist folgendes: Im Kellergeschoss sind teilweise Feuchtigkeitseinträge vorhanden. Die Fläche im Dachgeschoss stellt ausgebaute Nutzfläche</p>
--------------------------	--

	<p>dar (keine Wohnfläche).</p> <p>Fordern Sie gerne ein Video zu dem gesamten Objekt bei uns an! Wir freuen uns auf Sie!</p>
--	--

Lagebeschreibung:	<p>Brokstedt liegt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein und hat aktuell ca. 2.000 Einwohner. Die Stadt Bad Bramstedt ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Brokstedt verfügt über eine eigene Bahnstation, von wo aus regelmäßig Züge nach Neumünster, Kiel und Hamburg fahren. Die Autobahnanbindung der A7 nach Hamburg/Flensburg und Kiel erreichen Sie in wenigen Autominuten (Abfahrt Großenaspe). Brokstedt bietet eine gute Infrastruktur. Es gibt Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine Tankstelle, Gaststätten, ein Freibad, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Tierarzt. Zudem gibt es eine Kirche, eine Sozialstation sowie Altenheime. Ein Kindergarten und die Grundschule befinden sich direkt im Ort. Schulbusse bringen die Kinder in die weiterführenden Schulen nach Bad Bramstedt, Kellinghusen oder Neumünster. Eine Tennisanlage ist ebenfalls im Ort vorhanden.</p>
--------------------------	--

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Büro gern zur Verfügung.

Courtage:

Wir weisen abschließend darauf hin, dass dieses Angebot für den Erwerber provisionspflichtig ist. Im Erfolgsfall werden wir 3,57 % Käufercourtage des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen, verdient bei Vertragsabschluss, fällig 2 Wochen nach Vertragsabschluss. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Wir weisen bereits mit Zusendung dieses Exposé darauf hin, dass vor der Zusendung weiterer objektrelevanter Unterlagen, eine schriftliche Zustimmung Ihrerseits zur Zahlung der o.a. Käufercourtage im Falle des Objekterwerbs, abgefordert wird.

Widerrufsbelehrung nach Fernabsatzgesetz:

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen, ohne Angabe von Gründen, diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab Anforderung des Exposé. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, die Firma Paul Peter Immobilien, Großflecken 29, 24534 Neumünster, E-Mail: info@paul-peter-immobilien.de, Tel.: 04321-4 33 99 mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder Versand einer E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Datenschutzerklärung:

Für die Anfrage auf dieses Objekt erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Vorname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Diese Daten werden in unserer Kartei gespeichert und nicht an Dritte weitergegeben. Sofern Sie keine weiteren Immobilienangebote von uns erhalten möchten bzw. Sie es wünschen, dass Ihre personenbezogenen Daten wieder aus unserer Kartei gelöscht werden, teilen Sie uns dies bitte mittels einer eindeutigen Erklärung (per Post, per Telefax, per E-Mail) mit. Unsere detaillierte Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite (www.paul-peter-immobilien.de).

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposé an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Weitere Bilder zum Objekt:



Hauseingangsbereich



Rückansicht



Blick in den Garten



Offenes Erdgeschoss



Wohnzimmer



Einbauküche



Schlafzimmer



En Suite Badezimmer



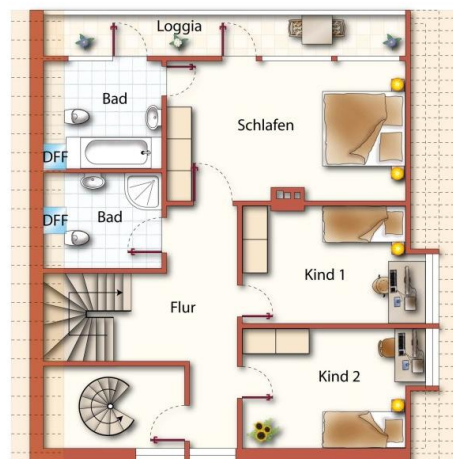
Dachstudio



Flur im Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

