



KAUFEN SIE



HANDWERKERTRAUM MIT ZUSÄTZLICHEM BAUPOTENZIAL

ROSENSTRASSE 47, 24576 BAD BRAMSTEDT



H A N D W E R K E R T R A U M  
m i t z u s ä t z l i c h e m B a u p o t e n z i a l

R O S E N S T R A S S E 4 7  
2 4 5 7 6 B A D B R A M S T E D T

0 1 6 0 5 1 0 4 8 5 2



Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Bad Bramstedt! Diese vielseitige Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen großzügigen Garten, sondern auch die Möglichkeit, das hintere Grundstück weiter zu bebauen – ideal für Ihre individuellen Projekte oder Erweiterungen.

In zentraler Lage, nur eine kurze Fahrt von Hamburg entfernt, ist dieses Haus perfekt für Familien sowie für Gewerbetreibende, die eine Geschäftsstelle in einem ruhigen und gleichzeitig sehr gut angebundenen Umfeld suchen. Die Kombination aus Ruhe und hervorragender Anbindung ermöglicht Ihnen, die Vorteile von Wohn- und Arbeitswelt optimal zu nutzen.

Entdecken Sie die vielen Vorzüge und Details, die dieses Zuhause so besonders machen. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Erkunden.

## ECKDATEN AUF EINEM BLICK

### HAUSTYP

Einfamilienhaus  
mit mehreren Gebäuden

### BAUJAHR

ca. 1906

### OBJEKTZUSTAND

Renovierungsbedürftig  
Feuchtigkeit

### HEIZUNGSART

Öl-Heizung

### GRUNDSTÜCK

825 m<sup>2</sup>

### ZIMMER

9

### BADEZIMMER

2

### KELLER

Teilkeller

### PARKPLATZ

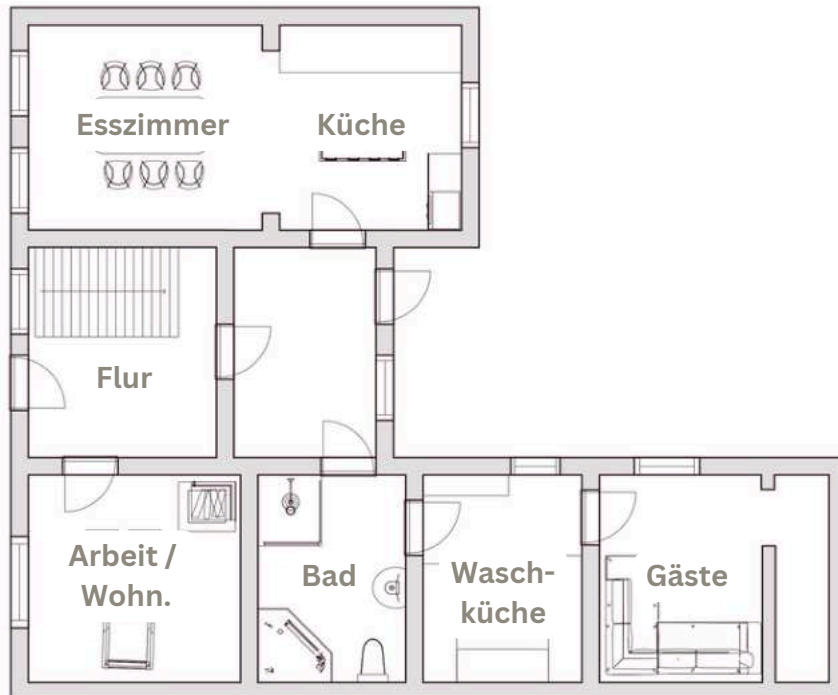
Außenstellplatz  
Garage

### KAUFPREIS

VB 460.000 €







# ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Empfangsbereich, der durch seine Weitläufigkeit und Eleganz besticht. Von hier aus gelangen Sie in einen vielseitig nutzbaren Raum, der sich ideal als gemütliches Wohnzimmer oder repräsentatives Büro mit Kamin eignet.

Eine Treppe führt vom Flur ins obere Geschoss, während ein weiterer Durchgang in einen praktischen Zwischenraum führt. Dieser Zwischenraum verbindet nahtlos die hochwertige Küche mit dem angrenzenden Esszimmer, das zu geselligen Mahlzeiten und schönen Stunden einlädt. Der Zwischenraum bietet zudem Zugang zu einem komfortablen Vollbad und einer funktionalen Waschküche.



Küche



Treppe



Esszimmer

Ein weiteres Highlight des Erdgeschosses ist das Gästezimmer, welches durch eine mögliche kleine Ankleide- oder Abstellkammer oder als zusätzlicher Stauraum ergänzt werden kann.

Das Vollbad bietet zudem die Möglichkeit, mittels einer Bodenluke direkten Zugang zum Keller zu haben und ihn als zusätzlichen Stauraum zu nutzen.



Vollbad



Waschküche

Vom Zwischenraum gelangen Sie in den großzügigen Garten, der sich ideal zum entspannen und für gesellige Zusammenkünfte eignet.

Gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorlieben und individuellem Geschmack. Sprechen Sie uns einfach an und teilen Sie uns Ihre Wünsche mit – wir stehen Ihnen gerne zur Seite, um Ihr Traumhaus zu verwirklichen.



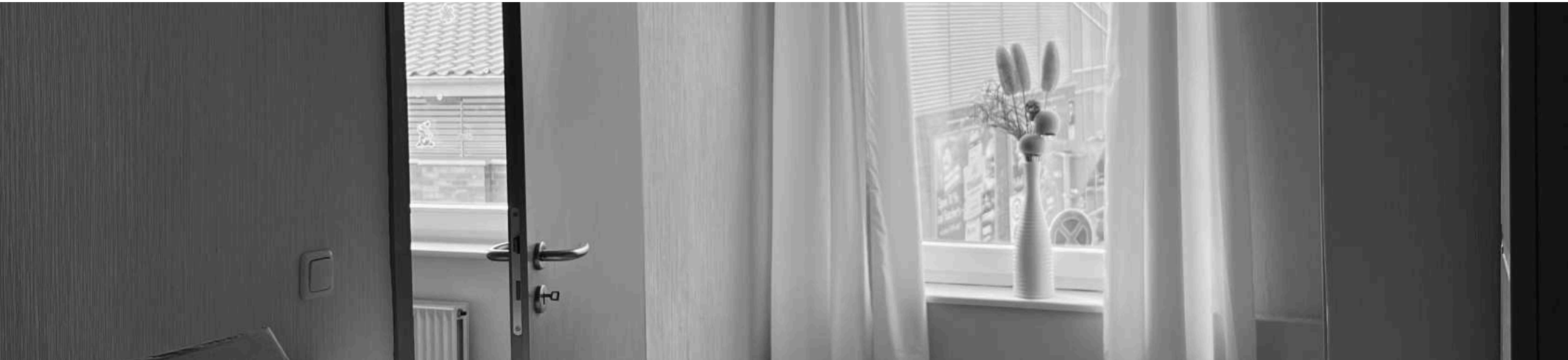
Gästezimmer



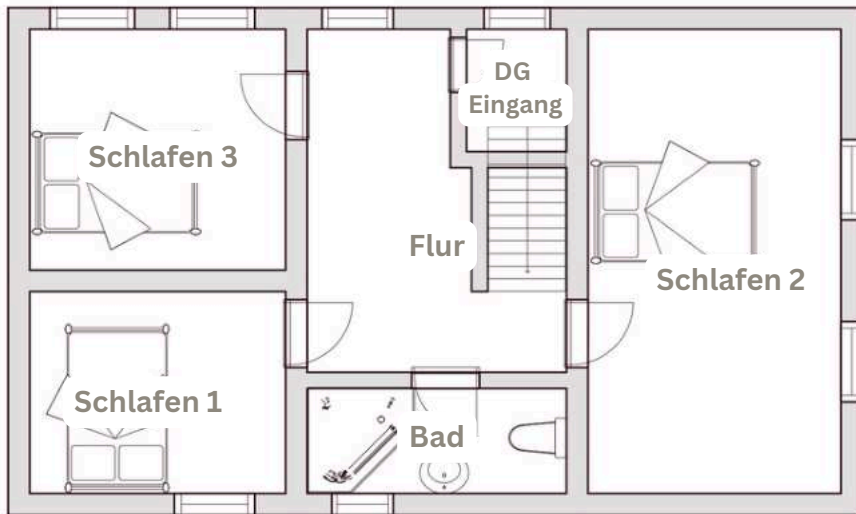
Ankleide/Abstellk.







# OBERGESCHOSS



Das Obergeschoss dieses ansprechenden Hauses empfängt Sie mit einem weitläufigen Flur, der alle Räume dieser Etage miteinander verbindet.

Hier erwarten Sie drei großzügig geschnittene Schlafzimmer. Ob als gemütliche Rückzugsorte für die Familie, stilvolle Gästezimmer oder praktische Arbeitsbereiche – die Zimmer lassen keine Wünsche offen und punkten mit viel Tageslicht und einer angenehmen Atmosphäre.

Ein Highlight des Obergeschosses ist das Badezimmer mit Badewanne. Hier können Sie nach einem ereignisreichen Tag zur Ruhe kommen und den Komfort Ihres neuen Zuhauses genießen.

Vom Flur aus haben Sie zudem Zugang zum vollständig ausgebauten Dachgeschoss, das Ihnen zusätzlichen Wohnraum bietet. Ob als Hobbyraum, Arbeitszimmer oder weiteres Schlafzimmer – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Nutzen Sie die Möglichkeiten dieses Obergeschosses und des ausgebauten Dachgeschosses, um Ihre individuellen Wohnräume zu verwirklichen. Wir stehen Ihnen gerne zur Seite, um Ihre Vorstellungen in die Realität umzusetzen.





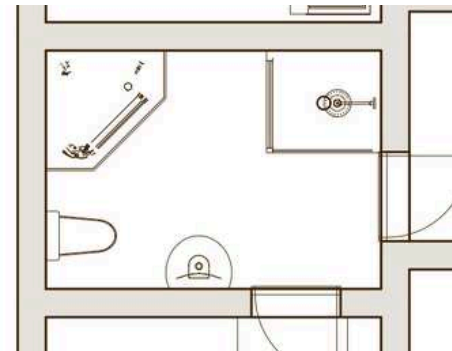


Erdgeschoss

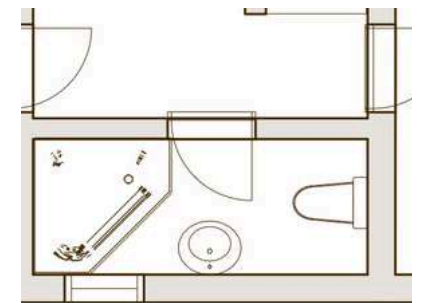
# B A D E Z I M M E R

Im Erdgeschoss finden Sie ein Badezimmer mit einer praktischen Dusche mit Düsen und einer Badewanne ebenfalls mit Düsen, ideal für entspannende Momente nach einem aktiven Tag.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet, die sich perfekt für ein entspannendes Bad eignet. Beide Badezimmer sind funktional gestaltet und bieten Ihnen den nötigen Komfort.



Erdgeschoss



Obergeschoss

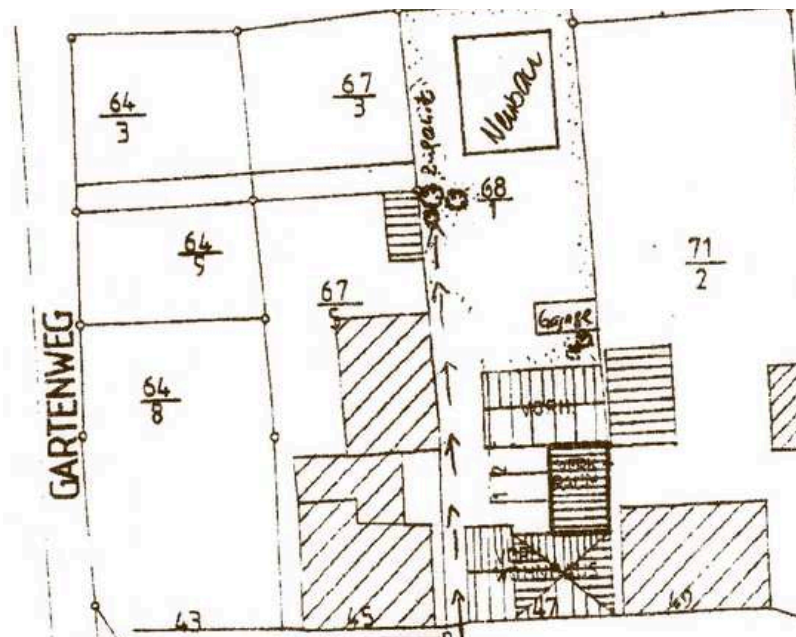


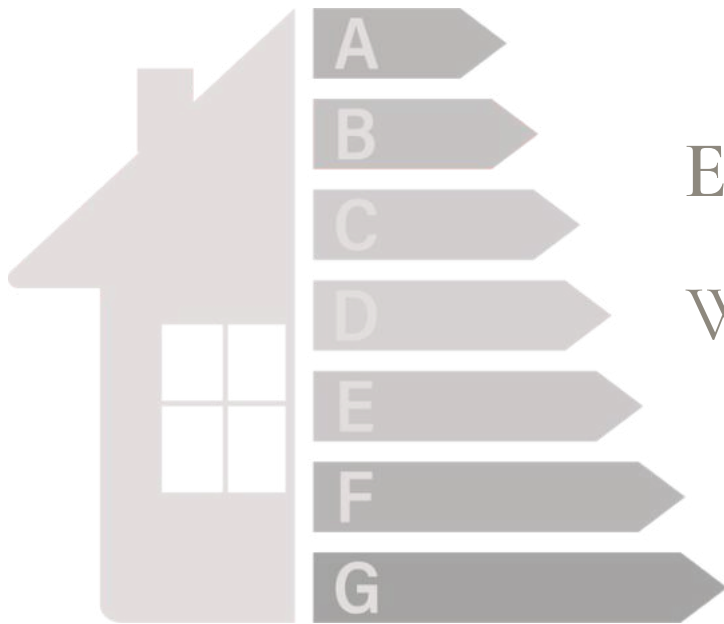
# HINTERER BAUGRUNDSTÜCK

Der Garten dient auch als ein Baugrundstück, das Ihnen zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung und Erweiterung bietet. Bei einer Voranfrage im Jahr 2001 wurde die Bebauung nicht genehmigt, da die Zuwegung für eine mögliche Bebauung mindestens 3,20 Meter breit sein muss, während die bestehende Zufahrt aufgrund des vorderen Bestandsgebäudes nur 2 Meter misst.

Für eine zukünftige Bebauung gelten die Anforderungen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Bei Erfüllung dieser Kriterien besteht die Möglichkeit, das Grundstück gemäß den geltenden Vorschriften weiter zu nutzen.

Nutzen Sie die Chance, dieses Grundstück nach Ihren Vorstellungen zu entwickeln, während Sie die Vorgaben und das harmonische Ortsbild berücksichtigen.

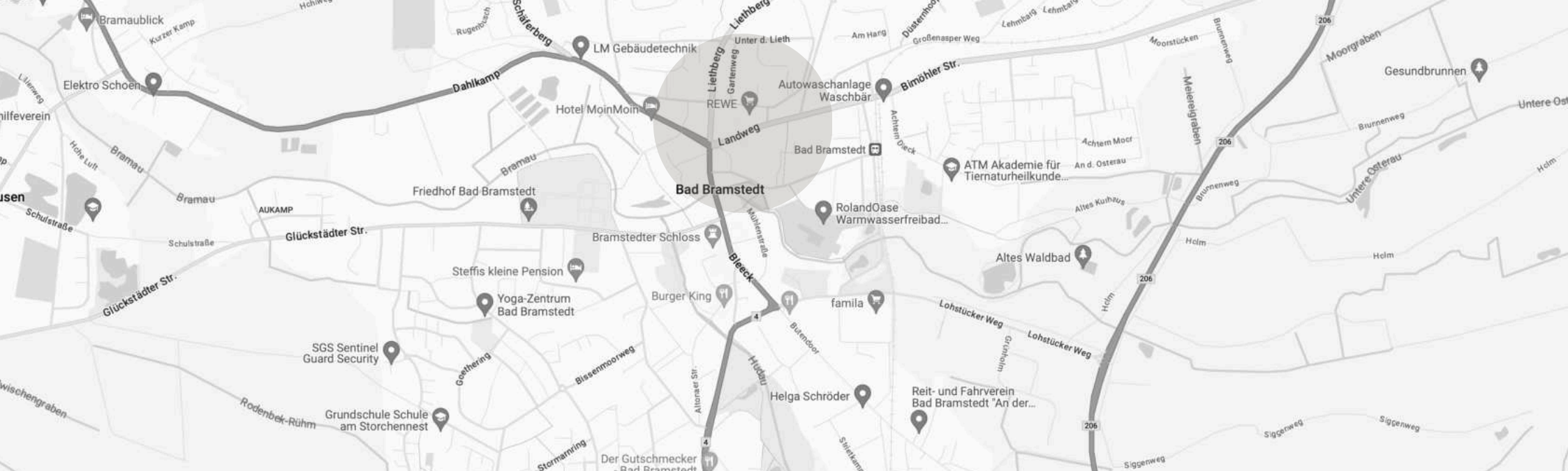




ENERGIEAUSWEIS

WIRD NACHGEREICHT



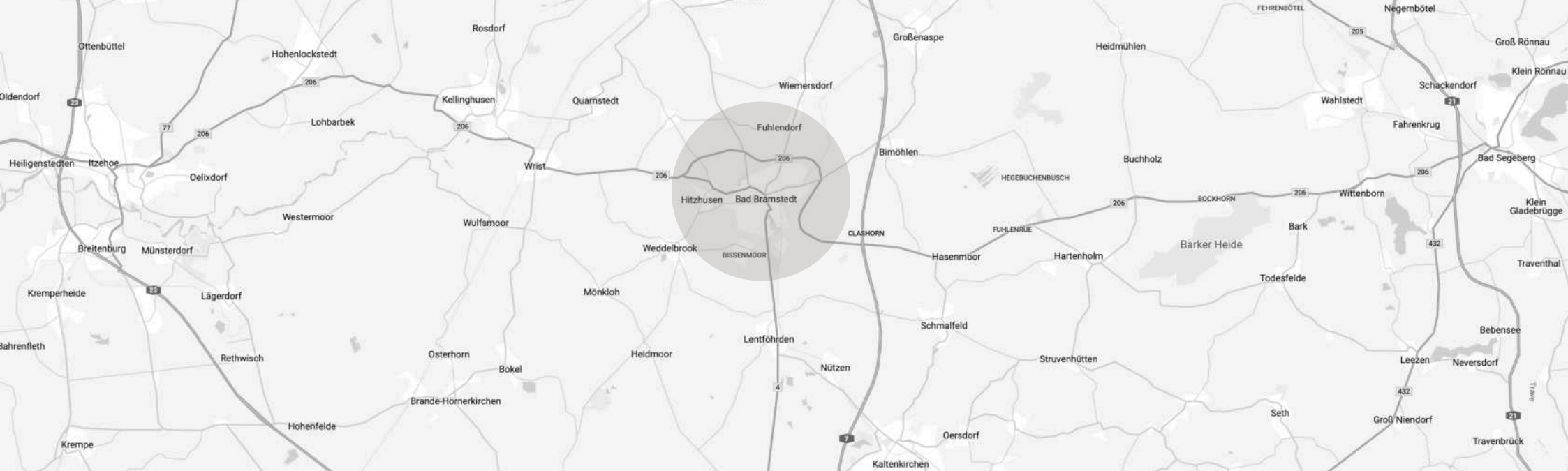


# UMGEBUNG IHRER NEUEN ZUHAUSES

Willkommen in Bad Bramstedt, einem zentralen Ort in Schleswig-Holstein, eingebettet im Städtedreieck Hamburg-Kiel-Lübeck! Umgeben von sanften Hügeln, üppigen Wäldern und malerischen Auen bietet Bad Bramstedt eine wunderbare Kulisse für Natur- und Erlebnisliebhaber.

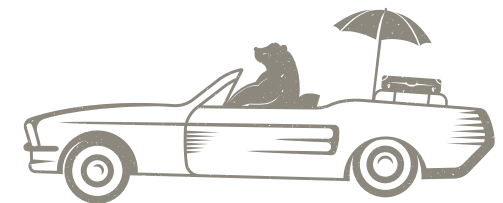
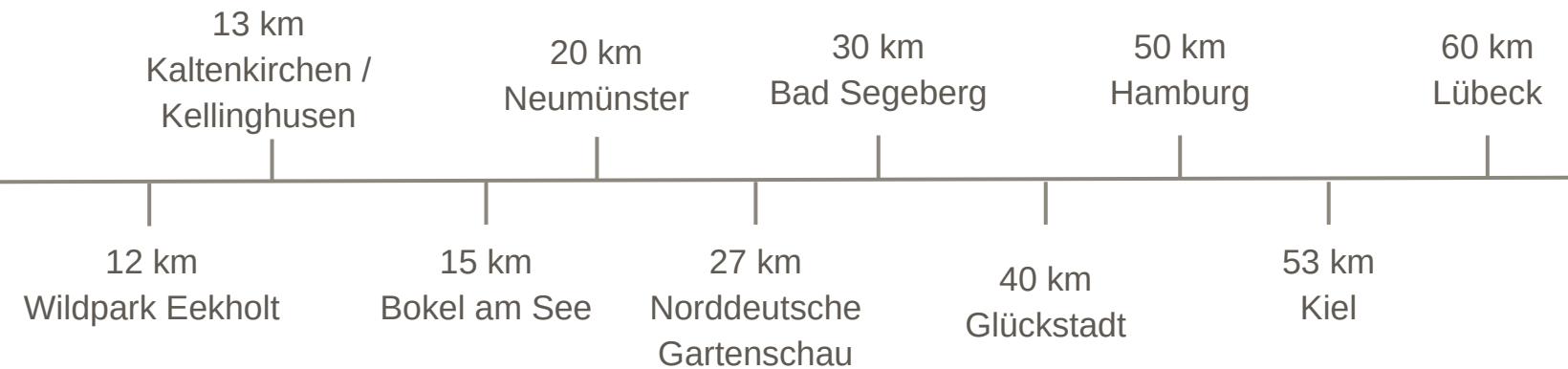
Dieser charmante Ort ist der perfekte Ausgangspunkt für Ausflüge mit dem Fahrrad.





# U M G E B U N G B A D B R A M S T E D T

Besuchen Sie die Nord- und Ostseestrände, die Holsteinische Schweiz oder die pulsierende Metropole Hamburg. Lassen Sie sich von der einzigartigen Landschaft verzaubern und genießen Sie die Vielfalt der Freizeitmöglichkeiten in dieser wunderschönen Region.



Wollen Sie mehr über Bad Bramstedt erfahren? Scannen Sie den QR-Code.







- ✓ 6 JAHRE ERFAHRUNG
- ✓ IMMOBILIEN EXPERTE
- ✓ 5 STERNE BEWERTUNG
- ✓ JEDERZEIT ERREICHBAR

# ÜBER HAGU IMMOBILIEN

HaGu s Ziel ist es,  
Ihre erste Wahl als Makler in Schleswig-Holstein und Hamburg,  
Ihr bester Ansprechpartner für Ihre Verwaltung im Kreis Rendsburg-Eckernförde,  
Ihre kreative Inspiration für Ihre Umgestaltung in Schleswig-Holstein und Hamburg,  
& Ihr Dienstleister jederzeit professionell zu sein.

Wir freuen uns auf Sie!



# Hinweise

## Die Provision

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages 3,57 % (inkl. USt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

HaGu Immobilien hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

## Das Exposé

Bei der Erstellung des Exposés haben wir äußerst sorgfältig gearbeitet, bitten jedoch mögliche Fehler zu entschuldigen.

Der Makler weist zudem darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, nicht auf ihre Richtigkeit überprüft worden sind. Es liegt in der Verantwortung des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler übernimmt für die Richtigkeit dieser Informationen keinerlei Haftung.

Sämtliche Illustrationen und Pläne sind unverbindlich. Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Küchen, die Ausstattung an technischen Geräten sowie Bepflanzungen und Außenanlagen dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nicht, sofern sie nicht im notariellen Kaufvertrag enthalten sind. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Impressum

### Inhaberin

Frau  
Hannah Gutschlag  
Rotenhöfer Weg 31  
info@haguimmobilien.de  
Tel: 0160 510 48 52

H A N D W E R K E R T R A U M  
m i t z u s ä t z l i c h e m B a u p o t e n z i a l

R O S E N S T R A S S E 4 7  
2 4 5 7 6 B A D B R A M S T E D T

0 1 6 0 5 1 0 4 8 5 2

