



# EXPOSE

## BAD BRAMSTEDT

# Hochkarätige Präsidenten-Suite in 1. Golfplatz Reihe

Einladung...

Sie entspannen sich am liebsten beim Golfsport und treffen dort Ihre Freunde und Geschäftspartner?

Sie lieben es, genau wie wir, in einer schönen, ruhigen und exponierten Lage wohnen? Oder suchen Sie nur für sich Heimeligkeit und ein neues Zuhause? Und natürlich hebt sich dieser Ort empor und erfüllt höchste Ansprüche für den besten Erholungswert überhaupt.

Dann ist unsere Designervilla direkt am Golfplatz Bissenmoor für Sie die exklusive Wahl in Bad Bramstedt.

Von unserer eigenen Baufirma erbaut, haben wir mit besonderem Augenmerk auf die höchste Qualität in jedem einzelnen Detail außen und drinnen geachtet.

Entstanden ist ein ganz besonderes, einzigartiges und zugleich imposantes Zuhause mit dem Anspruch, keine Wünsche mehr offen zu lassen.

Sie werden sich dann sicher und behaglich fühlen und die vielen kleinen und großen Extras jeden Tag auf's Neue genießen.

Darauf geben wir Ihnen unser Wort.

Tauchen Sie ein und schauen Sie sich das Exposé unseres Anwesens genauer an. Die Villa bietet aber darüber hinaus noch sehr viel mehr, freuen Sie sich dieses zu entdecken.

Ich würde mich außerordentlich freuen, Sie zu einer Besichtigung in unserem Zuhause begrüßen zu dürfen, Sie werden große Freude daran haben bereits hier entdeckt zu haben wo Sie sich schon bald wohl fühlen werden.

Und, seien Sie bitte nicht traurig daß wir unsere Möbel und Lieblingsstücke bereits in unserem neuen Zuhause untergebracht haben.

Ich stehe Ihnen aber bei der Einrichtung ihres neuen Zuhauses berufsbedingt gern zur Seite.

Mit besten Wünschen und bis bald, Ihre

Barbara Lörke

# OBJEKTDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	373qm
Baujahr	2017
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Heizungsart	Fernwärme
Kaufpreis	2.750.000,00€





Die Eckdaten:

Großzügige Designervilla an der 1. Reihe am Golfplatz  
Bissenmoor in Bad Bramstedt

Bauweise: Kubische Massivbauweise aus Beton und  
teilweise mit Kalksandstein, mehrgeschossig

Dach: Das Flachdach ist mit einer Schweißbahn  
abgedichtet worden.

Anzahl der Etagen: 3 (Erdgeschoss+Obergeschoss +  
Staffelgeschoss), kein Keller

Wohnfläche: insgesamt ca 373 qm

Anzahl der Zimmer 7 und ein imposanter Wohn-/ Essbereich  
im Erdgeschoss.

Grundstücksgröße: ca 1.010 qm

Aussenbereich mit Swimmingpool, 1 Whirlpool erdbodeneben, 1  
große Sonnenterasse , 1 kleines Sonnendeck  
am Pool, überdachter Terrassenbereich mit dem Blick auf den  
Pool und auf den Golfplatz, Gartenhaus für Geräte und Pool-  
Technik, 1 großzügige (Doppel-) Garage sowie 3 PKW-  
Stellplätze zusätzlich.

Der Verkaufspreis beträgt VHB 2.750.000,00 €  
Ohne Maklercourtage!

Hinweis: Das Anwesen steht nur zum Verkauf!  
Keine Pacht, Vermietung, Mietkauf o.ä.

## Bilder sagen mehr als 1000 Worte



### Die Lage:

In Bad Bramstedt gibt es Schulen, (öffentliche und private ), das Gymnasium, Kindergärten, 1 neues Ärztezentrum ist kürzlich eröffnet worden, Ämter, Banken, Rechtsanwälte, mehrere Tankstellen, Autowerkstätten, 1 Polizeistation, kulturelle Angebote, Kirchen und Vereine u.v.a.

Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten, Lidl & Co, Penny, Edeka, Fleischwaren, Frisöre, Apotheken, verschiedene Restaurants sowie mehrere Eisdielen.

Die Anbindung von Bad Bramstedt an die A7 in die Richtungen nach Kiel, Flensburg oder Hamburg ist perfekt.

Denn Sie erreichen den Hamburger Flughafen in nur 30 Minuten.

Die Innenstadt Hamburgs erreichen Sie in ca. 40 Minuten, Kiel liegt nur 30 Minuten entfernt.

Der Bahnhof von Bad Bramstedt gehört zum HVV-Gebiet (Hamburger Verkehrsbetriebe)

## Die Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befinden sich folgende Räume:

1 Eingangsbereich/ Diele

$$(0,90 \times 1,94) + (1,81 \times 0,55) + (1,96 + 100 \times 0,28) + (2,94 \times 1,20) + (2,54 \times 2,70 \text{ m}) = 12,52 \text{ qm}$$

1 Gästetoilette/ WC

$$(0,93 + 1,48/2) \times 1,825 \text{ m} = 3,5 \text{ m}$$

1 Garderobe

$$1,91 \times 1,90 \text{ m} = 3,63 \text{ m}$$

1 Technikraum

$$(3,06 + 4,10/2 \times 0,29) + (4,96 + 5,56/2 \times 1,99 \text{ m}) = 11,51 \text{ qm}$$

1 Doppelgarage

$$5,68 \times 6,70 = 38,79 \text{ qm}$$

1 Küchenbereich

$$(4,57 \times 3,50) + (2,87 \times 1,00 \text{ m}) = 18,865 \text{ m} 18,87 \text{ qm}$$

1 Kaminbereich

$$(4,00 \times 6,70) - (0,20 \times 0,67/2 \text{ m}) = 26,73 \text{ qm}$$

1 Essbereich

$$5,57 \times 6,70 \text{ m} = 37,32 \text{ qm}$$

1 Wohnbereich

$$(2,71 \times 6,70) + (1,86 \times 0,56/2) + (2,34 + 3,77/2 \times 4,74 \text{ m}) = 33,16 \text{ qm}$$

Gesamtfläche des Erdgeschosses: 145,94 qm

(Angaben gemäß der Wohn- Nutzflächenberechnung)

Im Obergeschoß befinden sich folgende Räume:

1 Schlafzimmer (Kind2)

$$(5,00 \times 5,00) + (1,20 \times 0,30 \text{ m}) = 25,36 \text{ qm}$$

1 Ankleideraum

$$(1,45 + 2,44/2 \times 3,28) + (2,44 \times 2,02 \text{ m}) = 11,31 \text{ qm}$$

1 Gästezimmer/Büro

$$(3,57 + 2,585/2) \times 3,28 + (2,585 \times 2,02 \text{ m}) = 15,32 \text{ qm}$$

1 Schlafzimmer Kind 1

$$(4,36 \times 5,87/20 \times 4,74) + 3,89 + 2,02/2 \times 0,56 \text{ m} = 25,73 \text{ qm}$$

1 Duschbad/ WC

$$(3,69 \times 1,585) - (0,19 \times 0,64/2 \text{ m}) = 5,79 \text{ qm}$$

1 Empore

$$\begin{aligned} & (8,64 + 9,01/2 \times 1,225) + (4,21 + 4,39/2 \times 0,85) + (1,75 \times 0,53/2) \\ & + 8,26 + 1,50 + (1,66 \times 2,15) + 0,45 \times 1,00) - (2,00/3,16 \text{ m}) \\ & = 27,71 \text{ qm} \end{aligned}$$

1 Flur

$$(1,77 \times 0,54/2) + (1,91 \times 3,84 \text{ m}) = 7,81 \text{ qm}$$

1 Duschbad / WC

$$3,83 \times 1,975 \text{ m} = 7,56 \text{ qm}$$

1 Ankleideraum

$$(2,50 + 2,58/2 \times 0,305) + (3,24 + 3,84/2 \times 1,975 \text{ m}) = 7,76$$

Gesamtfläche des Obergeschoßes = 134,35 qm

(Angaben gemäß der Wohn-Nutzflächenberechnung)

Im Staffelgeschoss befinden sich folgende Räume:

1 Schlafzimmer :

$$(6,85 + 5,78/2) \times 3,55 \text{ m} = 22,42 \text{ qm}$$

1 möglicher integrierbarer Fitnessraum

$$(5,73 + 5,21/2) \times 2,00 \text{ m} = 10,94 \text{ qm}$$

1 Badezimmer

$$(4,20 \times 3,75/2) - (0,98 \times 0,12/2 \text{ m}) = 15,69 \text{ qm}$$

1 Empore

$$(3,925 \times 2,20) + (5,70 \times 1,50) + (1,80 \times 3,35) - (2,00/3,16 \text{ m}) = 22,58 \text{ qm}$$

1 Ankleideraum

$$(1,80 \times 1,00/2) + (3,79 \times 1,09/2) + (5,57 + 5,25/2 \times 3,29 \text{ m}) = 20,92 \text{ qm}$$

Gesamtfläche des Staffelgeschosses = 92,55 qm

(Angaben gemäß der Wohn-Nutzflächenberechnung)

1 Balkon

$$(3,62 + 1,65/2) \times 6,50 \text{ m} = 17,13 \text{ qm}$$

Summe Erd-/Ober-/ und Staffelgeschoss insgesamt 372,84 qm

(Angaben gemäß der Wohn-Nutzflächenberechnung)





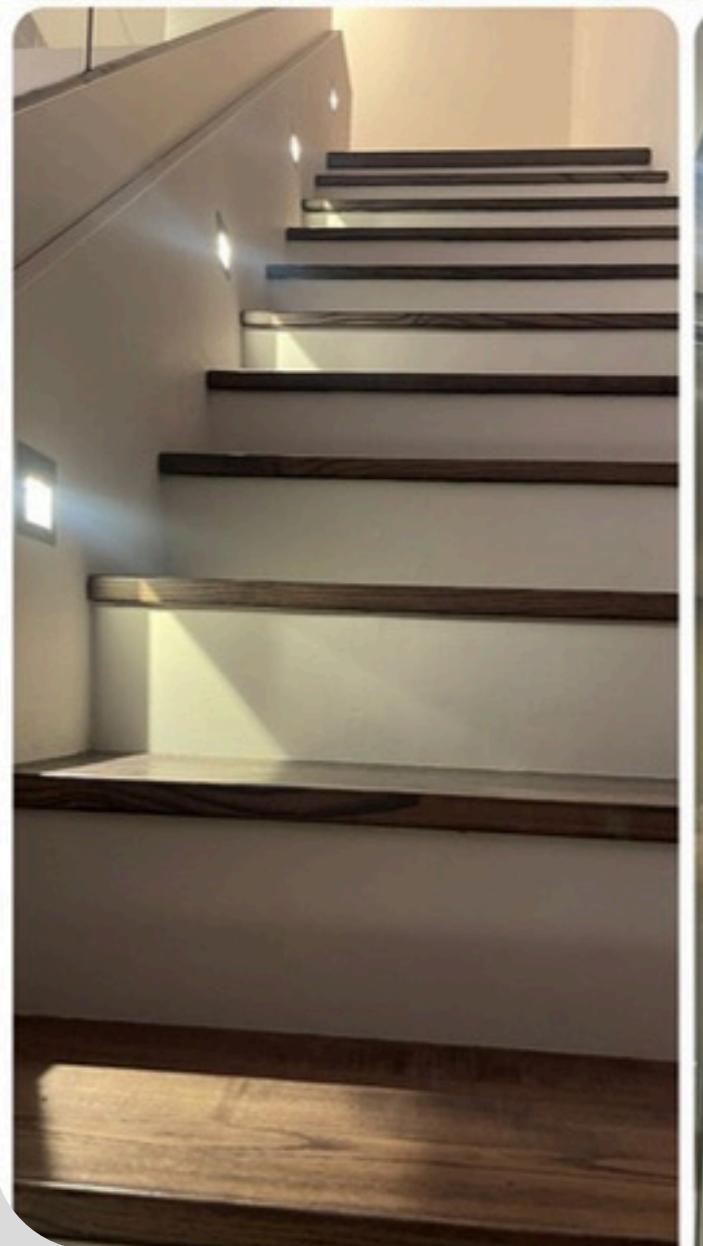
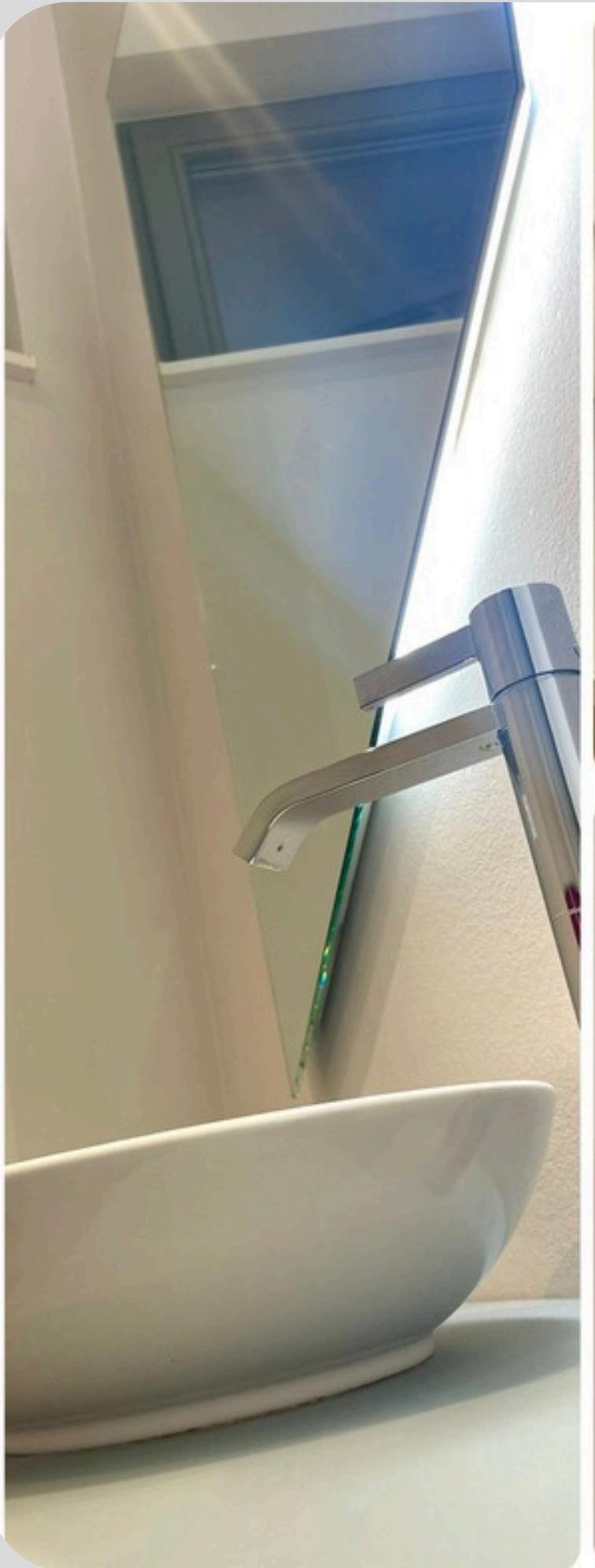








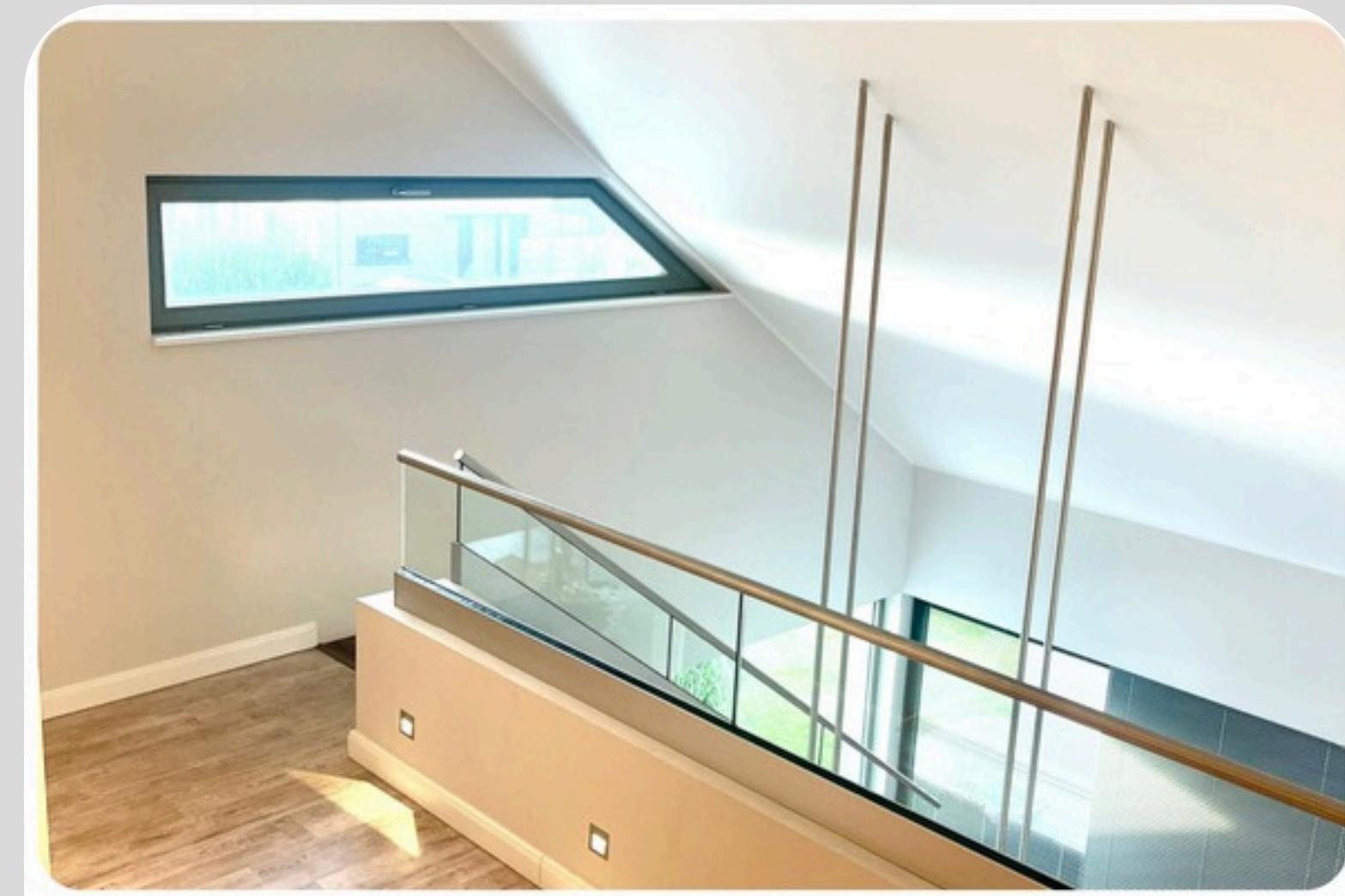


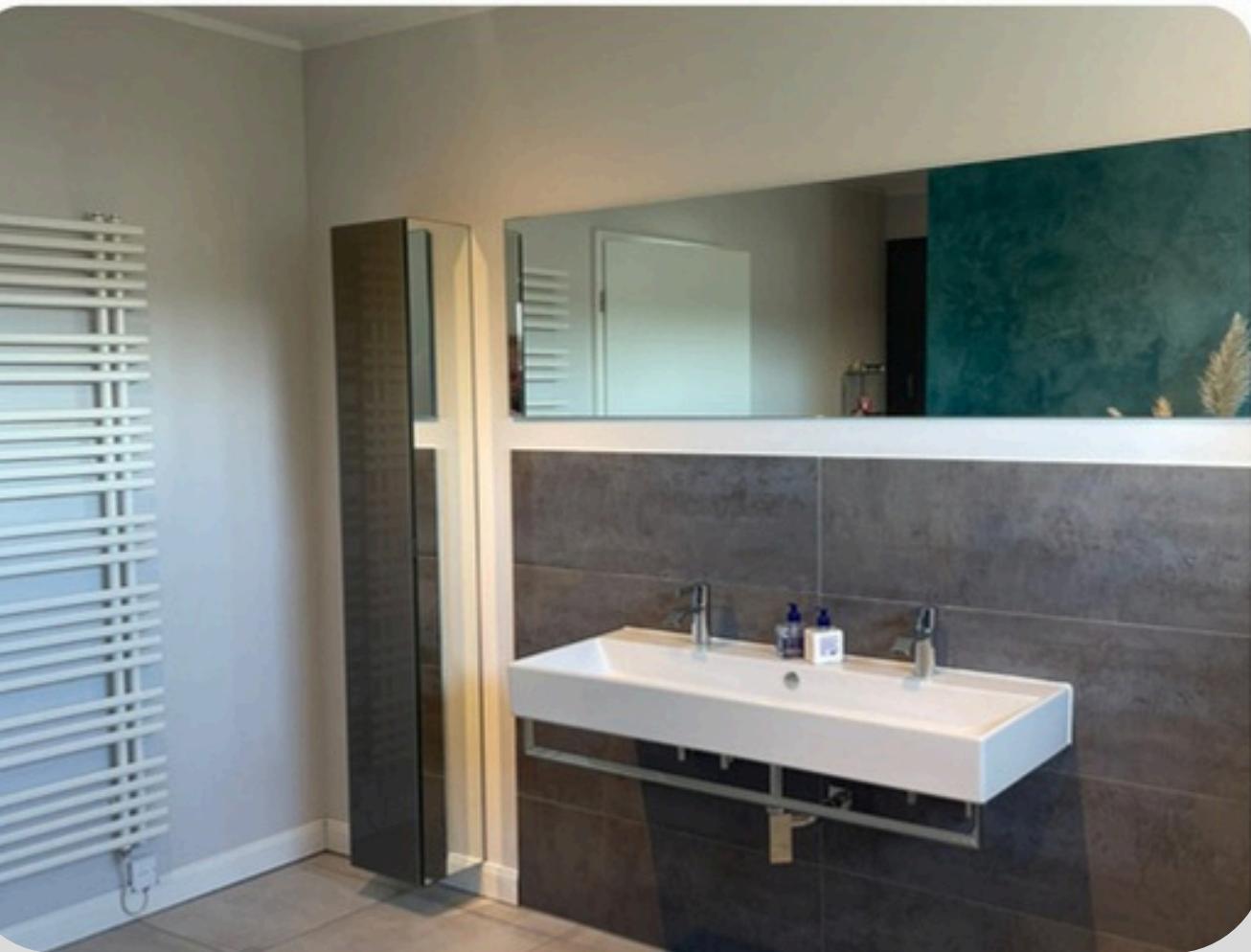
















Die Ausstattungen:

Im Erdgeschoss:

- 1 beleuchteter Eingangsbereich als Zugang zum großzügigen Flur (gibt den Blick auf den Aussenbereich zum Golfplatz frei)
- gleich zur rechten der Personenfahrstuhl von der Firma: BRANDENBURG AUZÜGE
- 1 Garderobe
- 1 Design Gäste-WC mit Armaturen der Firma: VILLEROY & BOCH mit eigens angefertigtem beleuchteten Spiegelelement und eingefärbten Spezialglas-Einbauten am Waschtisch und WC
- 1 Hauswirtschaftraum mit der Haustechnik und der Heizungsanlage (Fernwärme), sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine + Trockner etc.
- 1 Durchgang zur großen Doppelgarage (ca. 40 qm- 1 imposanter Wohnbereich mit integrierter luxuriösen Küche als Fokus für das Zentrum des Hauses
- die Fliesen in edler Beton-Optik im gesamten Erdgeschoss, einschließlich der Garage
- in die Fliesen eingelassene Steckdosen für Stehlampen, Musik-/ und TV-Anlagen
- Wohnbereich mit anpassbaren Lichtgestaltungen mit vielen nutzbaren Möglichkeiten (auch z.B. für eine Vernissage, welche im Wohnbereich bereits schon einmal stattfand.) Wählen Sie Ihre spezielle Stimmungsbeleuchtung dafür aus!

Malen Sie sich schon aus, wie hier Ihre Raumgestaltung wirken kann? Ich helfe Ihnen gern bei der Umsetzung Ihrer eigenen Ideen!

- die Werthaltigkeit des Kamins wurde durch einen hervorstehenden Kubus betont
- vom Kaminbereich aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse.

.

Nun möchte ich Ihnen unsere edle Design-Küche kurz beschreiben:

Sie ist ein Traum für jede Frau, aber natürlich auch für den Herrn des Hauses. Sie ist nicht nur ein Schmuckstück, sondern auch das Herzstück des Hauses. Sämtliche Einbauten wurden eigens nach unseren Vorstellungen und Wünschen angefertigt. Lange Schubladen wurden verbaut und bieten enorm viel Stauraum in den Schrankelementen.

Die Fronten der Küche wurden aus speziellem Glas gefertigt, auch so die Arbeitsplatte auf dem Counter (Küchenblock). Dies verschafft der Küche das Flair modernster Wohnqualität.

Die integrierte Beleuchtung lässt hier nach Lust und Laune stets ein veränderbares Farbspiel zu.

Die Dunstabzugshaube wurde ca. 4 Meter hoch mit Edelstahlstreben an der Decke zur Galerie befestigt. Somit ist die Haube ebenfalls ein besonderer Blickfang für sich. Einbaugeräte der Marken: BOSCH, NOVY und GAGGENAU wurde in der Küche installiert.

- beim Übergang der Küche in den Wohnbereich wurde Eichenholz verwendet, ebenso beim Unterbau des Counters. Dadurch wurde die Küche perfekt in den Wohnbereich integriert.

Sämtliche Elemente und Bereiche können hier individuell und nach Wahl auch farblich beleuchtet werden

- alle Fensterelemente sind aus Holz und in sehr edler Qualität und Optik gefertigt. Sie sind 3-fach verglast.

Sei es ein angefertigter Spiegel, oder die Fensterelemente, jedes Detail sollte die schlichte Eleganz des Hauses wieder spiegeln.

## Im Obergeschoss:

Die Treppenstufen Richtung Obergeschoß wurden aus massivem Eichenholz gefertigt, das Treppengeländer ist verglast und der Treppenlauf wurde aus Edelstahl gefertigt. Im Obergeschoß befinden sich:

- 1 grosser Flur
- 1 Galerie mit Blick in die Küche und dem Wohnraum
- 3 Zimmer
- Fahrstuhl
- der Treppenaufgang in das Staffelgeschoss

Sämtliche Räume im Obergeschoß bieten bodentiefe Fensterfronten mit Blick zum Golfplatz.  
Für Sie ist dieser Wohnbereich möglicherweise auch als die „Kids Room Etage“ nutzbar.

Hier befindet sich ein Schlafzimmer mit ca. 25 qm, 1 Ankleidezimmer oder auch als zusätzlicher Schlafräum mit 11,31 qm nutzbar, ein eigenes Duschbad.

Der nächste Raum ist mittig gelegen und bietet zusätzlichen Raum, u.a. als Büro, Gästezimmer, oder 1 weiteres Kinderzimmer.

Des Weiteren finden Sie hier:

- einen kleinen Flur, den Schlaf/ Wohnraum, 1 Ankleidezimmer und das Duschbad.

Dieses „kleines Studio“ bietet Möglichkeiten für einen eigenen Rückzugsort, als eigenes Reich für Au-pair, Ihre Gäste, oder eine Haushälterin.

Laminierte gekalkte Pinie deckt den Fußboden im OG und Staffelgeschoss ab, die Bäder im OG wurden in gefliestem Betongrau gehalten.  
Das Obergeschoß ist prädestiniert für Ihre individuelle Nutzungen.

Ich freue mich über einen persönlichen Austausch mit Ihren Gedanken dazu.

Herzlich Willkommen im "Master - Bedroom de Luxe " Das Staffelgeschoss

Über die handgefertigte Spindeltreppe, (ebenfalls in massiver Eiche gehalten), Edelstahlstreben und einem Handlauf aus Eiche gelangen Sie in ganz besondere Räumlichkeiten.

Massive Stahlträger tragen den „schwebenden“ Teil des Geschosses.

Diese Etage umfasst Räumlichkeiten von insgesamt ca 92 qm und einem sehr schönen Balkon.

Von der Treppe aus gelangen Sie in den Flur, neben dem Treppenaufgang befindet sich der Fahrstuhl.

Der Schlaf-/ Wohnraum bietet mit der Fensterfront und Balkon einen traumhaften Blick in den Garten und auf den Golfplatz.

Ein Wohlfühl-Raum ist das große Bad (mit Duschbad) der Firma: HANS GROHE.

Alle Armaturen sowie spezielle Schränke mit Glasfronten und eine edle Auswahl der leicht marmorierten Fliesen sind von mir handverlesen worden.

Für ganz viel Freude wird das grosse Ankleidezimmer sorgen.

Hier ist genügend Raum für alles, was Sie lieben

## Der Aussenbereich:

- die Zaunelemente sind beleuchtet
- die Toreinfahrt, sowie die Garage öffnen sich elektrisch. Das Schließen wird bei Hindernissen durch Lichtschranken automatisch gestoppt.
- die Gartenanlage wurde mit einer schönen, automatisch gesteuerten Beleuchtung in Szene gesetzt
- die überdachte Terrasse bietet dadurch noch eine besondere, angenehme Atmosphäre.
  - im hinteren Teil des Gartens befindet sich die Sonnenterrasse
  - eingebettet der Whirlpool (von der Firma: Whirpool&Living)
  - sowie der eingebaute Pool. (8 x 3,30m x 1,55m) . Die Tiefe des Pools erfüllt die Voraussetzungen für die private Nutzung. Ein Bademeister wurde nicht beschäftigt.
  - Pool, Whirlpool können farblich individuell beleuchtet werden. In den Terrassenboden eingelassene Strahler bieten automatisch zusätzliche Beleuchtung
- im separaten Gartenhaus ist die Pool-Technik untergebracht. Auch hier ist genügend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder etc. vorhanden
  - das Grundstück wurde gärtnerisch perfekt angelegt. Es gibt Rasenflächen, eingelassene Beete mit wechselnden hochwachsenden Gräsern, die das ganze Jahr Freude bereite.

Der freie Blick auf den Golfplatz, die „Greens“ und die Golfer vermitteln jeden Tag ein Gefühl von Urlaub.

Ein letztes Wort.:

Wir bieten unsere Villa ohne Makler an und beantworten alle seriösen Anfragen. Falls Sie vorab noch weitere Informationen wünschen, füllen Sie bitte dafür das Anfrageformular vollständig aus.

Wir bitten von Anfragen durch Immobilienmakler abzusehen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, daß wir nur angemeldete Besichtigungen durchführen werden. Bitte betreten Sie das noch bewohnte Grundstück nicht eigenmächtig. Vorsicht Alarmanlage.

Ich bedanke mich ganz herzlich an dieser Stelle für Ihr Interesse und für Ihr Verständnis.

Ich freue mich auf Sie, Ihre

Barbara Lörke

## KONTAKT

Barbara Lörke

T. 01712235146

[immobilieAmGolfplatz@web.de](mailto:immobilieAmGolfplatz@web.de)