



Objekt: 2024-0575-SI

## Moderne Eigentumswohnung in ruhiger Lage mit Loggia und Garage

Etagenwohnung, Hebbelstraße 3

24576 Bad Bramstedt, 189.000,00 €

## Daten im Überblick

ImmoNr	2024-0575-SI
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	24576
Ort	Bad Bramstedt
Kaufpreis	189.000,00 €
Außen-Provision	2,98 % inkl. MwSt.
Hausgeld	303,00 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1962
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	116 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	24.04.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2014
wesentlicher Energieträger	Gas

## Beschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in der Süd-West-Stadt bietet auf ca. 75,18 m<sup>2</sup> einen idealen Wohnraum für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung wurde vor knapp zehn Jahren umfassend renoviert und saniert, sodass sie sich in einem modernen und gepflegten Zustand befindet.

Aufteilung und Ausstattung:

Zimmeranzahl: 3,5 helle, gut geschnittene Räume

Küche und Bad - modernisiert in 2013: Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist im Kaufpreis inbegriffen. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und ist ebenfalls zeitgemäß und stilvoll gestaltet.

Loggia: Die großzügige Loggia mit Zugängen von zwei Zimmern lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet bei sonniger Süd-West-Ausrichtung viel Tageslicht.

Böden und Wände: Im Zuge der Sanierung wurden alle Böden neu verlegt und die Wände neu gestaltet, was dem Wohnbereich eine angenehme, zeitgemäße Atmosphäre verleiht.

Zusätzliche Räume: Ein separates Ankleidezimmer, das auch als großzügiger Abstellraum genutzt werden kann, schafft zusätzlichen Stauraum.

Neuwertige Elemente: Alle Türen und Heizkörper wurden ebenfalls im Rahmen der Renovierung erneuert und verleihen der Wohnung ein einheitlich modernes Erscheinungsbild.

Garage: Eine eigene Garage gehört ebenfalls zum Angebot und bietet zusätzliche Sicherheit für das Fahrzeug.

Vermietung und Lage: Die Wohnung ist aktuell vermietet, und die Mieterin möchte gern übernommen werden – ideal für Kapitalanleger, die eine zuverlässige und verantwortungsvolle Mietpartei suchen.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ruhige Lage in der beliebten Süd-West-Stadt aus und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Fazit: Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit Komfort und ruhiger Lage – eine hervorragende Gelegenheit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer!

## Lage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in guter und familienfreundlicher Lage im Kurort Bad Bramstedt. Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Die Nachbarschaft zeichnet sich mehrheitlich durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und weitere Mehrfamilienhäuser aus.

Verkehrsgünstig im Herzen von Schleswig-Holstein gelegen, bietet die Rolandstadt mit ca. 15.000 Einwohnern der jungen Familie sämtliche Einrichtungen am Ort. Im Dreieck zwischen Hamburg im Süden, Itzehoe im Westen und Kiel im Norden erreicht man die Küste in jeweils ca. einer Stunde Autofahrt. Das schöne Auenland lädt rund um Bad Bramstedt zu herrlichen Fahrradtouren ein.

Alle Schularten und Kindergärten sind am Ort vertreten, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar. Gastronomie, ein Freibad, sowie ein Theater bieten für die Freizeit ausreichend Abwechslung.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung ist seit 2021 an eine zuverlässige und solvente Mieterin vermietet. Diese kommt ihren Verpflichtungen regelmäßig nach und würde gern als Mieterin übernommen werden.

Genauere Informationen zum Mietverhältnis geben wir Ihnen gern auf Nachfrage bekannt.

Kürzlich wurde die Küche aufgrund eines Wasserschadens saniert - die Sanierung ist bereits abgeschlossen.

## Grundriss









## Ihr Ansprechpartner

Herr Andre Schurillis  
Schurillis GmbH

Telefon: 041928169158

E-Mail: [info@schurillis-immobilien.de](mailto:info@schurillis-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.