

Exposé

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Bad Bramstedt

Anschrift: Graf-Stolberg-Straße 77, 24576 Bad Bramstedt



*Hausansicht hinten (m. Balkon)**

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 mit insgesamt 16 Wohneinheiten.

Die ca. 57 m² große Wohnung eignet sich hervorragend für die eigene Nutzung oder Vermietung an Singles oder Paare. Sie verfügt über einen Balkon, eine moderne Einbauküche (inklusive Elektrogeräten), einen eigenen KFZ-Stellplatz sowie einen Kellerabteil. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls im Haus vorhanden.

Die Wohnung wird zum 01.11.2026 frei und leerstehend übergeben.

Ausstattung

- **2 Zimmer** auf **57 m²** Wohnfläche
- **Laminatfußboden**
- **Vollbad**
- **Balkon**
- **Kunststofffenster**
- **Kellerabteil**
- **KFZ-Außenstellplatz**
- **Waschmaschinenanschluss**
- **Teilrenovierter Zustand**

Gebäude & Grundstück

- Baujahr: 1974
- Mehrfamilienhaus mit **16 Wohneinheiten**
- Gepflegter Zustand des Gebäudes und der Allgemeinflächen

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage in der Graf-Stolberg-Straße. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und ein familienfreundliches Umfeld aus.

Das Zentrum von Bad Bramstedt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken, sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung.

Aktuelle Vermietung

Die Wohnung ist noch vermietet bis zum 31.10.2026 und wird leerstehend übergeben. Die ausziehende Mietpartei ist nicht zur Durchführung eventuell erforderlicher Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Energieausweis

Energieausweis: **Energieverbrauchsausweis**

Wesentlicher Energieträger: **Erdgas H**

Endenergieverbrauch: **157,5 kWh/(m²*a)**

Energieeffizienzklasse: **E**

Ausstellungsdatum: **16.10.2023**

Gültig bis: **16.05.2034**

Baujahr (gemäß Energieausweis): **1974**

Heizungsart: **Gaszentralheizung**

Preise

Kaufpreis: **156.000,- €**

Kaufpreis pro m²: **2.736,84 €**

Provision: Käuferprovision in Höhe von **3,21 %** des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer

Wohnungseigentümergeinschaft

Miteigentumsanteile: **512/10.000 MEA**

Höhe Rücklage: **84.000,- €** (Stand 31.12.2025)

Monatliche Hausgeldzahlungen aktuell für:

Rücklagenbildung	= 64,- €
Nicht umlagefähige Betriebskosten	= 35,- €
<u>Umlagefähige Betriebskosten</u>	<u>= 174,- €</u>
Gesamt	= 273,- €

Objektbilder



Wohnzimmer



Schlafzimmer



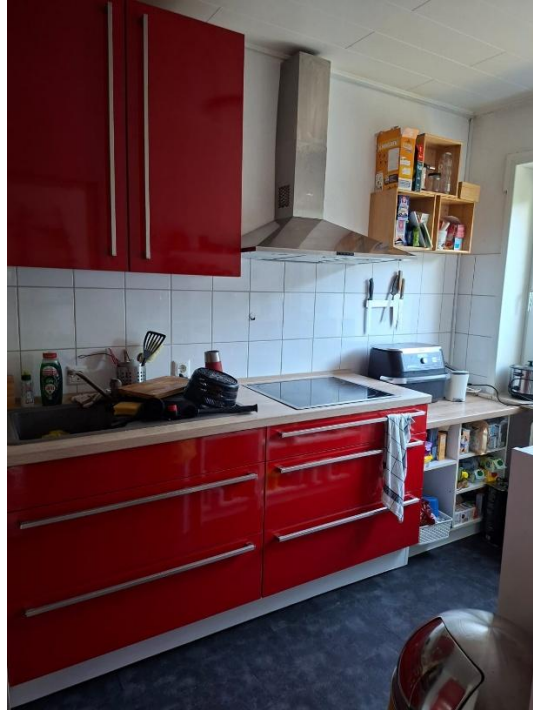
Essecke



Balkon



Badezimmer



Küche



Küche

Sonstige Angaben

Ich stütze mich auf die mir vorliegenden Unterlagen und Informationen meiner Auftraggeber und übernehme für die Angaben im Exposé keine Gewähr.

* im Bild „Hausansicht hinten“ wurde das Wetter KI-unterstützt optimiert

Gerne stelle ich im Rahmen eines persönlichen Termins einen umfassenden Eindruck der Immobilie sicher.

Kontakt:

Auenland Immobilien Lars Schumann

Schulstraße 72 – 24632 Lentförden

Tel.: 0151 – 594 298 63

Mail: Lars.Schumann@Auenland-Immobilien.de