AUENLAND
IMMOBILIEN

Exposé

Klein, fein und voller Möglichkeiten – attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Bad Bramstedt

Kaufpreis: 155.500 € | Wohnfläche: ca. 57 m² | Zimmer: 2



Wohnzimmer u. Essecke

Ankommen und wohlfühlen

Manchmal braucht es gar nicht viel, um sich ein Zuhause vorzustellen: einen gemütlichen Wohnbereich, einen Rückzugsort zum Entspannen und einen Balkon für die kleine Auszeit im Alltag. Diese rund 57 m² große 2-Zimmer-Wohnung in Bad Bramstedt bietet genau dafür eine schöne Grundlage. Sie liegt im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verbindet eine angenehme, ruhige Wohnlage mit einer alltagstauglichen Ausstattung.

Ob als erstes eigenes Zuhause, als überschaubarer Lebensmittelpunkt zu zweit oder als Kapitalanlage zur Vermietung: Die Wohnung eröffnet verschiedene Möglichkeiten. Da sie leerstehend übergeben wird, können Sie Ihre eigenen Wohnideen direkt einbringen oder die Räume für eine künftige Vermietung vorbereiten.

Durchdacht ausgestattet

Der Grundriss umfasst zwei Zimmer, die sich flexibel als Wohn- und Schlafbereich, Homeoffice oder Essbereich nutzen lassen. Laminatfußboden, Kunststofffenster und ein Vollbad bilden die praktische Basis. Die Einbauküche einschließlich Elektrogeräten ist bereits vorhanden – ein angenehmer Vorteil beim Einrichten. Vom Balkon aus lässt sich der Tag entspannt ausklingen. Ein eigener Außenstellplatz und ein separates Kellerabteil ergänzen das Angebot sinnvoll.

Ausstattung

Ca. 57 m^2 Wohnfläche mit 2 Zimmern
Einbauküche inklusive Elektrogeräten
Balkon
Vollbad
Laminatfußboden und Kunststofffenster
Waschmaschinenanschluss
Eigenes Kellerabteil
KFZ-Außenstellplatz
Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
Teilrenovierter Zustand; Übergabe im leerstehenden Zustand

Gepflegtes Wohnumfeld

Das Mehrfamilienhaus wurde 1974 errichtet und umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten. Das Gebäude sowie die gemeinschaftlich genutzten Bereiche präsentieren sich in gepflegtem Zustand. Die überschaubare Hausgemeinschaft und die ruhige Umgebung schaffen einen angenehmen Rahmen für den Alltag.

Ruhig wohnen und gut angebunden sein

Die Wohnung befindet sich in der Graf-Stolberg-Straße in Bad Bramstedt. Wenig Durchgangsverkehr und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Umfeld. Gleichzeitig erreichen Sie das Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken und weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten. Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen liegen ebenfalls in komfortabler Entfernung. So lässt sich ein ruhiges Wohngefühl mit kurzen Wegen verbinden.

AUENLAND
IMMOBILIEN

Energieausweis und Gebäudedaten

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**

Kaufpreis und laufende Kosten

Kaufpreis: 155.500 €

Käuferprovision: 3,21 % des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer

Angaben zur Wohnungseigentümergemeinschaft

Miteigentumsanteile: 512/10.000 MEA

Instandhaltungsrücklage: 84.000 € (Stand 31.12.2025)

Monatliches Hausgeld: insgesamt 273 €

Umlagefähige Betriebskosten: 174 €

Nicht umlagefähige Betriebskosten: 35 €

Zuführung zur Rücklage: 64 €

Eine Gelegenheit mit vielen Möglichkeiten

Wenn Sie eine gut geschnittene Wohnung in ruhiger Lage suchen, Wert auf praktische Extras legen und sich die Freiheit wünschen, Ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen, lohnt sich ein genauerer Blick. Der Balkon, die Einbauküche, der Stellplatz und das Kellerabteil machen den Alltag komfortabler; die zentrale Erreichbarkeit von Bad Bramstedt ergänzt das Gesamtpaket.

Gern zeige ich Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Verschaffen Sie sich vor Ort einen Eindruck von den Räumen und entdecken Sie, welches Potenzial diese Immobilie für Sie bietet.

Sonstige Hinweise

Die Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Informationen des Auftraggebers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Objektbilder



Wohnzimmer

AUENLAND
IMMOBILIEN



Schlafzimmer





Balkon

AUENLAND
IMMOBILIEN



Badezimmer



Essecke

AUENLAND
IMMOBILIEN



Küche



Hausansicht

AUENLAND
IMMOBILIEN

Kontakt:

Auenland Immobilien Lars Schumann
Schulstraße 72 – 24632 Lentföhrden

Tel.: 0151 – 594 298 63
Mail: Lars.Schumann@Auenland-Immobilien.de