

Brügge

Modernes Familienglück: 152 m² Wohn- & Nutzfläche, 6 Zimmer & herrlicher Garten, schöner Ausblick

CODE DU BIEN: 26053033



PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114,35 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 950 m²

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053033	Prix d'achat	625.000 EUR
Surface habitable	ca. 114,35 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2004	Surface de plancher	ca. 38 m²
Place de stationnement	2 x Abri de voitures	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	98.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.03.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
2024
Top-Makler Kiel
Höchstnote für
von Poll Immobilien

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN

MONEY
TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN

MONEY
TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN

Quelle: 189 Immobilienmakler in 2024
Quelle: 12 weitere Anbieter
Quelle: 44 Immobilienmakler in Deutschland
Quelle: 12 weitere Anbieter
Quelle: 12 weitere Anbieter
Quelle: 12 weitere Anbieter
Quelle: 12 weitere Anbieter

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

La propriété



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Selbstständiger Shop Plön | Johannisstr. 1a | 24306 Plön
ploen@von-poll.com | www.von-poll.com/ploen



IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren
Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und
Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

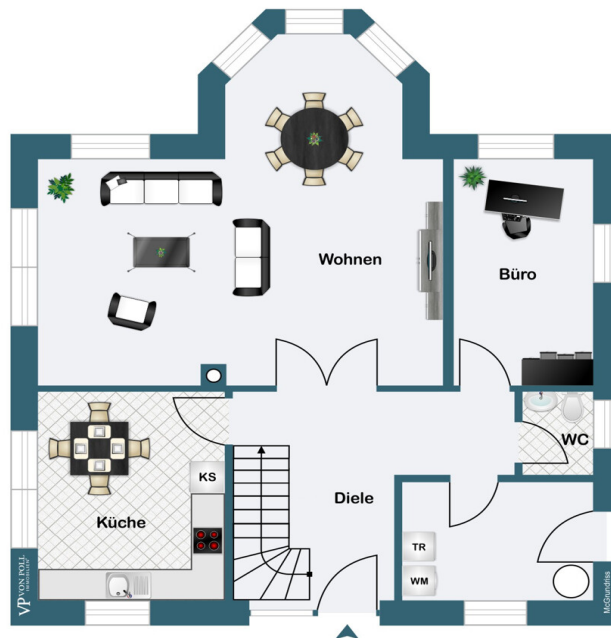
VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



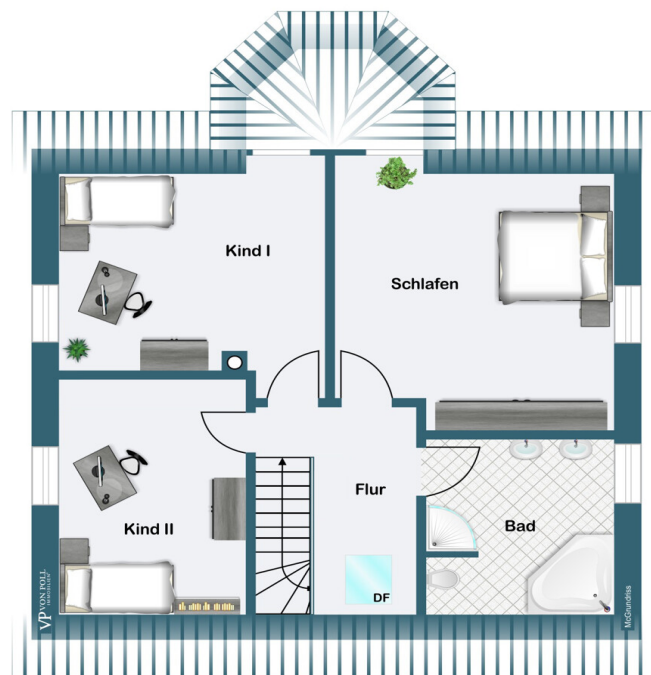
www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

Une première impression

Ankommen, Aufatmen und Bleiben: Ihr neues Zuhause mit schöner Aussicht und Zukunftssicherheit

Manche Häuser begrüßen einen schon beim Betreten mit dem Gefühl, endlich angekommen zu sein. Hier vermitteln bereits die helle breite Diele und die Deckenhöhe von 2,59 m den Eindruck von Großzügigkeit. Es handelt sich um ein lichtdurchflutetes Haus, fast alle Räume haben Fenster zu zwei Seiten. Das leichte Gefälle des Grundstücks ermöglicht zudem selbst aus dem Erdgeschoss eine wunderbare Sicht ins Eidertal, vom Obergeschoss aus ohnehin – während der Vegetationsphase bleibt Ihre Privatsphäre im Garten und auf der Terrasse dank der Hecke dennoch optimal vor Einblicken geschützt. Der Garten bietet viel Platz zum Spielen und Erholen in geschützter Atmosphäre.

Dieses im Jahr 2004 errichtete Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein Gebäude – es ist ein Rückzugsort, der modernes Wohnen und zeitlose Beständigkeit perfekt miteinander verwebt. Wer ein Einfamilienhaus kaufen möchte, sucht heute oft vergeblich nach der Balance zwischen gewachsener Struktur und technischer Aktualität. Hier finden Sie genau diese Symbiose: eine äußerst gepflegte Immobilie, die durch ihre solide Bausubstanz überzeugt und dank kontinuierlicher Instandhaltung einen einzugsbereiten Zustand bietet, der in dieser Qualität selten zu finden ist.

Der durchdachte Komfort zeigt sich hierbei im Detail: In der Küche und im Badezimmer sorgt eine effiziente Rücklauferwärmung für angenehm warme Fußböden. Zudem ist der Dachboden nicht über eine einfache Luke, sondern über eine fest eingebaute Treppe komfortabel und sicher erreichbar.

Das Herzstück dieses Angebots bildet das rund 950 m² große, großzügige Grundstück. In einer Zeit, in der private Freiräume immer kostbarer werden, eröffnet dieses Areal eine seltene Freiheit für die persönliche Entfaltung. Das Haus mit Garten bietet genau jene Lebensqualität, die sich Familien und Paare mit Platzbedarf wünschen. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches Carport, das bequem Platz für zwei PKW bietet und über einen integrierten Schuppen für Fahrräder und Gartengeräte verfügt.

Im Inneren offenbaren die rund 114,35 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das Flexibilität großschreibt. Sechs harmonisch geschnittene Zimmer erlauben eine Nutzung, die sich Ihren individuellen Lebensphasen mühelos anpasst. Lichtdurchflutete Räume und eine klare Architektur sorgen für eine Atmosphäre von Weite und Behaglichkeit. Ein kleiner, aber feiner Alltagshelfer ist zudem der integrierte Wäscheabwurfschacht, der die Wäsche direkt vom Badezimmer in den kombinierten Heizungs- und Hauswirtschaftsraum befördert

und den Haushalt spürbar erleichtert.

Ein entscheidendes Argument für die Wertstabilität und Energieeffizienz dieser Immobilie ist die Technik. Erst im Jahr 2023 wurde die moderne Gas-Zentralheizung vollständig erneuert. Diese Investition garantiert Ihnen langfristig kalkulierbare Kosten und zeitgemäßen Wohnkomfort. Für zusätzliche Behaglichkeit an kühlen Abenden sorgt der im selben Jahr eingebaute Kaminofen im Wohnbereich, der nicht nur optisch ein Highlight ist, sondern auch für wohlige Wärme sorgt. Es ist diese Kombination aus hochwertiger Ausstattungsqualität und aktuellen technischen Updates, die das Objekt zu einer sicheren Investition macht.

Dank des exzellenten Pflegezustands entfällt die oft belastende Phase umfangreicher Sanierungen. Sie können hier ohne großen Aufwand direkt einziehen und Ihr neues Leben in einer ruhigen Lage genießen. Diese Immobilie mit Potenzial wartet lediglich darauf, durch Ihre persönlichen Details vollendet zu werden.

Überzeugen Sie sich selbst. Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

Détails des commodités

- Objektart: Äußerst gepflegtes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- Baujahr: 2004 und laufend instand gehalten, bezugsfertiger Zustand
- Wohn- & Nutzfläche: Ca. 152 m² mit 6 Zimmern, davon 114,35 m² Wohnfläche und 38,13 m² Nutzfläche, hinzu kommt der Spitzboden
- Grundstück: Großzügige ca. 950 m² mit viel Privatsphäre und Entfaltungsspielraum, ideal für Kinder, Hobbygärtner und Haustiere
- Heizung & Energie: Moderne Gas-Zentralheizung (Neuinstallation 2023)
- Wohlfühl-Extra: Hochwertiger Kaminofen im Wohnbereich (Einbau 2023)
- Komfort-Details:
- Praktischer Wäscheschacht
- Velux-Fenster: Außenrollos (Ausnahme Abstellraum II), zusätzlich 2 Innenjalousien, 1 Innenrollo
- Stellplätze: Doppel-Carport für 2 PKW inklusive integriertem Geräteschuppen
- Lage: Familienfreundliche, ruhige Umgebung mit hervorragender Anbindung
- Hinweis: Spitzboden ist Nutzfläche

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

Tout sur l'emplacement

Naturverbundenes Wohnen im Herzen Schleswig-Holsteins

Die Immobilie besticht durch ihre Lage in einer der attraktivsten Regionen zwischen der Landeshauptstadt und dem Umland. Hier genießen Sie die seltene Kombination aus ländlicher Idylle und der exzellenten Infrastruktur der unmittelbar angrenzenden Kleinstadt Bordesholm/ Wattenbek mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Fachärzten, Supermärkte, einen Baumarkt, Gastwirtschaften, Hotels, Vereine und weiterführende Schulen.

Die Gemeinde Brügge selbst ist geprägt von einer hohen Lebensqualität: Eine Grundschule (eine Klasse pro Jahrgang, 400m) sowie ein kirchlicher und ein gemeindlicher Kindergarten (400m) befinden sich genauso wie eine kleine Turnhalle mit Fußballfeld direkt im Ort, was das Umfeld besonders familienfreundlich macht. Für ausgedehnte Spaziergänge und Erholung in der Natur bieten sich der Eidertalwanderweg, der Bordesholmer See und das Dosenmoor an.

Verkehrsinfrastruktur: Beste Anbindungen in alle Richtungen

Für Pendler und mobile Familien ist die Lage strategisch perfekt gewählt. Über die nahegelegene Autobahnen A7, A215, A21 sowie die Bundesstraße 404 ist eine schnelle Erreichbarkeit der wirtschaftlichen Zentren garantiert. So gelangen Sie in nur rund 20 Minuten ins Zentrum von Kiel und Neumünster. Auch die Metropolregion Hamburg ist durch die gute Autobahnanbindung in komfortabler Zeit erreichbar. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, profitiert von der Nähe zum Bahnknotenpunkt Bordesholm. Von dort aus bestehen engmaschige Regionalverbindungen, die Sie stressfrei in die umliegenden Städte bringen. Diese Standortvorteile machen das Objekt sowohl für Ruhesuchende als auch für aktive Berufstätige zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26053033 - 24582 Brügge

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Johannisstr. 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: ploen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com