

Brügge

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

VP azonosító: 26053033



VÉTELÁR: 625.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114,35 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 950 m²

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Áttekintés

VP azonosító	26053033
Hasznos lakótér	ca. 114,35 m ²
Teto formája	Konytteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	625.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 38 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.03.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	98.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien

Quelle: 188 Immobilien
101.787/1.3.2024 Makler

MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhalten die Note 5,00 (5,0) im Top-44 Kundenzufriedenheit
Ausgabe 9/2024

MONEY
TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT

MONEY
TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKTAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS SICHERHEIT/ANLAGE/REPUTATION

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologie-Reputation
03/2025
faz.net/digitalis-vorreiter

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Arbeitsreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az ingatlan



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 GEFÄLLT, 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



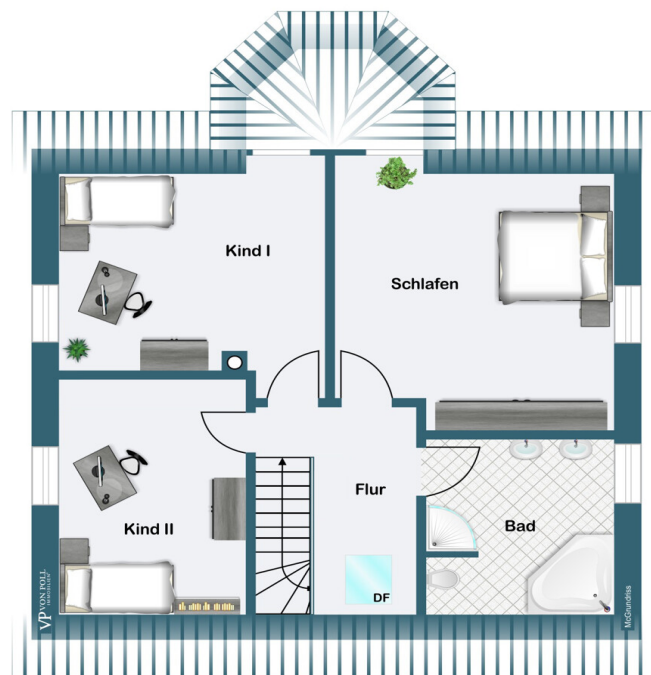
www.vp-finance.de

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Az elso benyomás

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!

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Részletes felszereltség

- 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**

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26053033 - 24582 Brügge

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com