

**Brügge**

# **Modernes Familienglück: 152 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche, 6 Zimmer & herrlicher Garten, schöner Ausblick**

**Codice oggetto: 26053033**



**PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114,35 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 950 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26053033</b>
Superficie netta	<b>ca. 114,35 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a falde spezzate</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2004</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport</b>

Prezzo d'acquisto	<b>625.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2023</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 38 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>98.30 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2004</b>

Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
MKT 19 2024

**Top-Makler Kiel**

★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: 188 Immobilien  
101.787/1.3.2024 Makler

**MONEY**

**HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT**

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
erhalten die Note 5,00 (5,00)  
In Top 44 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**TEST**

UNTERNEHMEN  
**DES JAHRES  
2025**

VON POLL IMMOBILIEN

ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
PROFESSOR DR. CHRISTOPH AMMERTH

**DEUTSCHLAND  
TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION**

PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN

ANALYSE  
FOCUS SICHER DEUTSCHLANDTESTER

**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: Arbeits-reputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## La proprietà



### 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](http://www.von-poll.com/ploen)

**VON POLL FINANCE**

### 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 Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

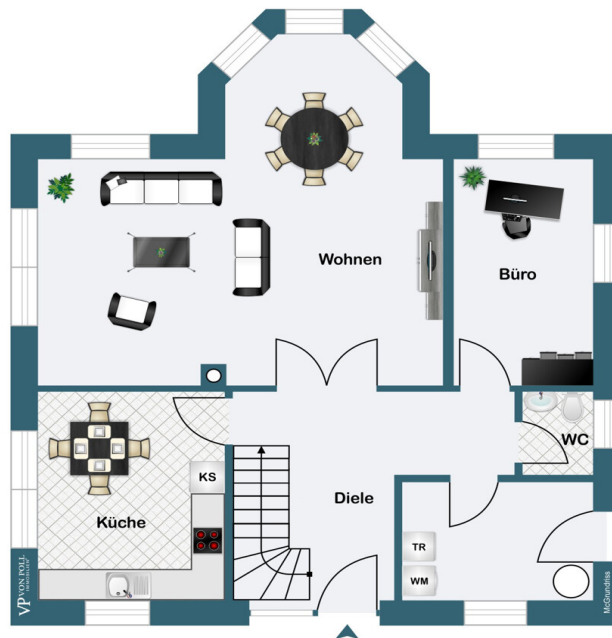
**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

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

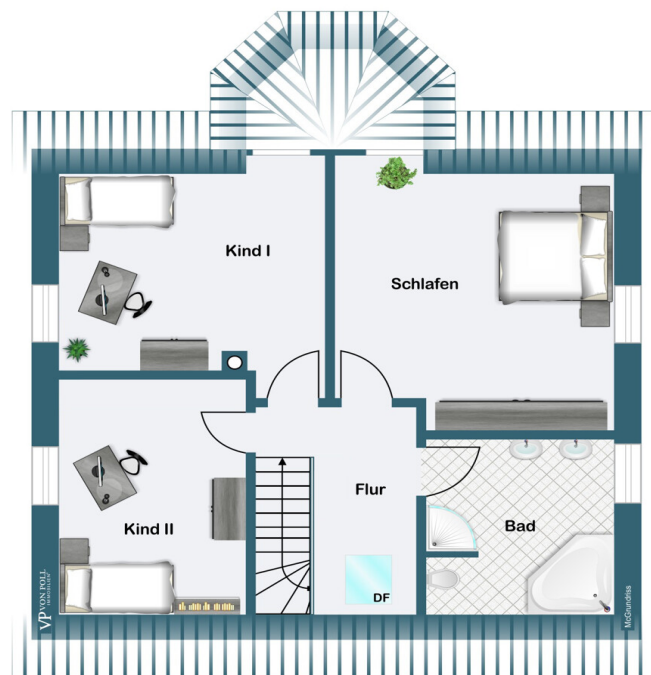
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge

## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge**

## Una prima impressione

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

**Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge**

## **Dettagli dei servizi**

- **Objektart: Äußerst gepflegtes Einfamilienhaus in massiver Bauweise**
- **Baujahr: 2004 und laufend instand gehalten, bezugsfertiger Zustand**
- **Wohn- & Nutzfläche: Ca. 152 m<sup>2</sup> mit 6 Zimmern, davon 114,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 38,13 m<sup>2</sup> Nutzfläche, hinzu kommt der Spitzboden**
- **Grundstück: Großzügige ca. 950 m<sup>2</sup> 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**

**Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge**

## **Tutto sulla posizione**

### **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.

**Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26053033 - 24582 Brügge**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Robert Rothböck**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**