

# Gepflegte Doppelhaushälfte auf sonnigem Grundstück in Malente/Kreuzfeld

23714 Kreuzfeld, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: H-356-25



Wohnfläche ca.: **67,90 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **90,70 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **189.000 EUR**



## Gepflegte Doppelhaushälfte auf sonnigem Grundstück in Malente/Kreuzfeld

Objekt-ID	H-356-25
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Plöner Straße 18 23714 Kreuzfeld
Gemarkung	Kreuzfeld
Flur	001
Flurstück	9/1
Wohnfläche ca.	67,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	22,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	90,70 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	621 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1936
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	189.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1936 in massiver Bauweise inklusive angrenzendem Stallgebäude, wie zu der Zeit üblich, errichtet. Das Stallgebäude wurde in den 1940er Jahren in eine Waschküche umgebaut und im späteren Verlauf zu einem Duschbad umgestaltet.

Der angebaute Windfang erweitert seit 1978 die Wohn- und Nutzfläche, sodass ein individuelles Wohnhaus mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 90,7 m<sup>2</sup> entstanden ist, ideal für ein Paar oder eine kleine Familie.

Alle Wohnflächenangaben basieren auf einem neuen, örtlichen Aufmaß.

Komfortabel verteilen sich drei Zimmer, eine geräumige Küche, ein modernes Duschbad, ein separates WC sowie ein Teilkeller auf den beiden Etagen der Doppelhaushälfte.

Modernisierungen haben über die letzten Jahre stetig stattgefunden:

- 2014 Einbau neuer Fenster
- 2019 / 2020 Modernisierung des Duschbads sowie des separaten WCs
- 2022 Erneuerung der Heizungsanlage

Die breite Auffahrt und die Garage bieten angenehm viel Platz und Rangierfläche, nicht nur für einen PKW.

Das sonnige Grundstück hat eine Größe von 621 m<sup>2</sup>. Der Vorgarten und der rückwärtige Garten inkl. Terrasse sind pflegeleicht angelegt. Für Ihre Gartengeräte und -möbel steht ein an die Garage angrenzendes Gartenhaus zur Verfügung.

Lassen Sie die beigefügten Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie mit unserem Büro einen Besichtigungstermin vor Ort.



## Ausstattung

Auf der wassergebundenen Auffahrt des pflegeleicht angelegten Grundstückes können Sie Ihr Fahrzeug bequem abstellen.

Sie betreten die Doppelhaushälfte über den Windfang, der genügend Platz für Garderobe und das erste Abstellen Ihrer Einkäufe bietet.

Weiter über den kleinen Hausflur fällt der Blick zunächst in das Wohnzimmer und in die Küche. Später geht es von hier über die Holzterasse in das Dachgeschoss und zu den weiteren Räumen sowie auch in den Teilkeller.

Das große Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine Helligkeit und den offenen Schnitt. Die Fensterfront lässt viel Tageslicht herein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und über den anschließenden Flur können Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten gehen.

Der ehemalige Bereich der Waschküche ist hier zu einem kleinen Flur und im weiteren Verlauf zu einem modernen Duschbad inkl. Waschmaschinenanschluss umgestaltet worden.

Im Dachgeschoss erwarten Sie auf einer Fläche von 34,2 m<sup>2</sup> zwei weitere Zimmer sowie ein individuell nutzbarer Flur und ein modernes, separates WC. Hier befindet sich die Erdgas-Brennwert-Kombitherme, die 2022 neu installiert wurde und das Haus mit Wärme versorgt.

Der Teilkeller komplettiert den Grundriss und bietet Ihnen damit weitere Abstellmöglichkeiten direkt im Haus an.

Der großzügige Terrassenbereich und die große Gartenfläche laden zum Verweilen mit Familie und Freunden ein.

Die separate Garage bietet Ihnen eine weitere Stellfläche neben dem direkten Zugang in den Garten.

Wir verweisen hier zum besseren Verständnis auf die beigefügten Grundrisse, die von uns neu aufgenommen worden sind.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten dieses interessanten Objektes zu überzeugen.



## Lage

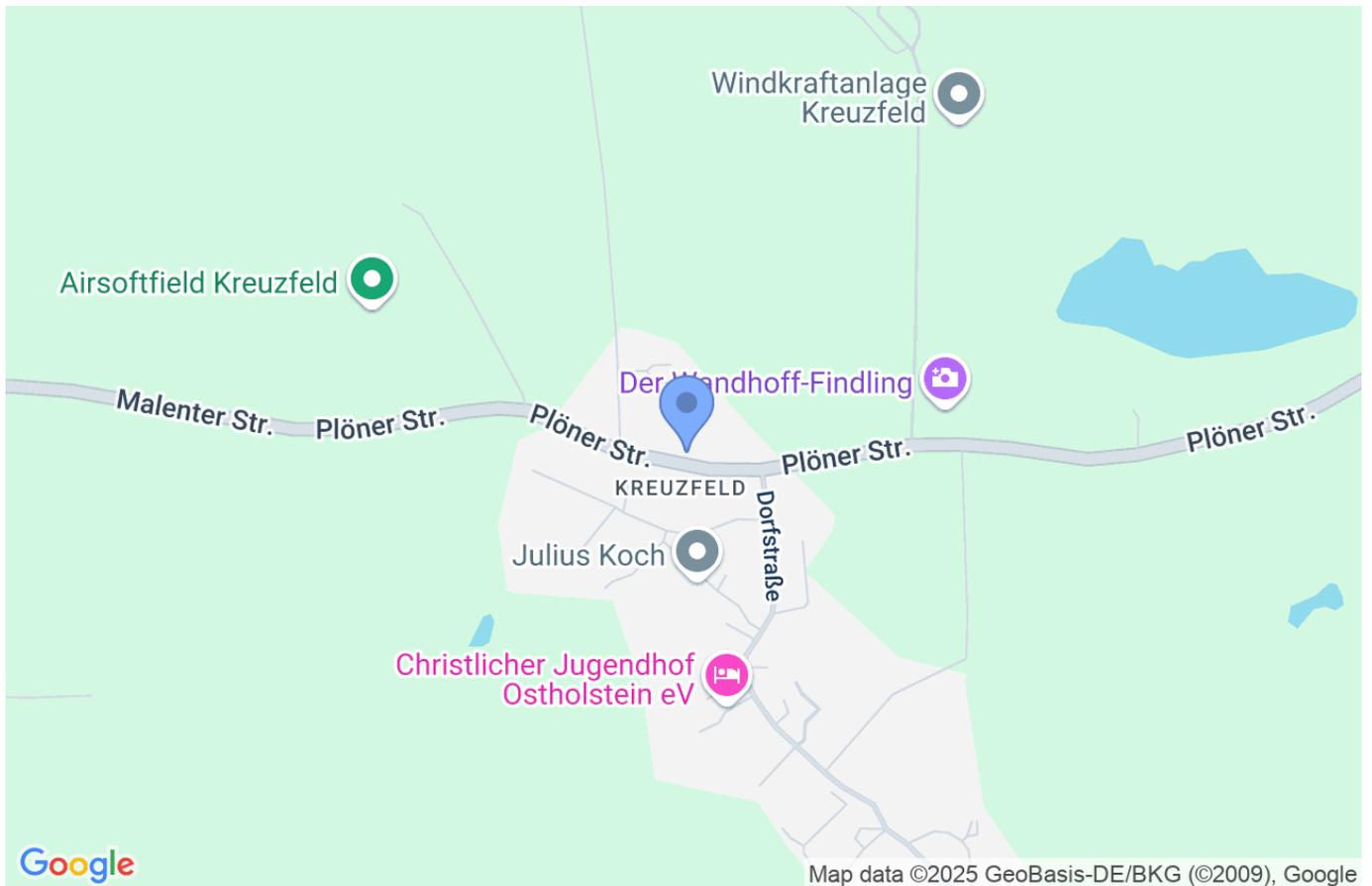
Die Immobilie befindet sich in der Dorfschaft Kreuzfeld in der Gemeinde Malente. Die Kreisstadt Eutin ist ca. 10 Minuten entfernt.

Die Lage ist ideal zum Entspannen und Erholen, jedoch auch nicht zu abgelegen. Man erreicht die Landeshauptstadt Kiel und die Hansestadt Lübeck in nur 30 - 40 Minuten Autofahrt. Kreuzfeld ist von Wäldern, Feldern und Seen umgeben und bietet eine Vielfalt von Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Ob Wandern um den Kellersee, Rad fahren durch den Dodauer Forst oder schwimmen im Dieksee, es wird für Groß und Klein reichlich geboten.

Auch die Ostseebäder Timmendorfer Strand, Scharbeutz/ Haffkrug und Grömitz sind leicht mit dem Auto zu erreichen. Einem entspannten Tag am Strand steht also nichts im Wege!

Malente wie auch Eutin ermöglichen ein großes Freizeit- und Kulturangebot wie die Besichtigung des Eutiner Schlosses, eine Bootsfahrt mit der Fünfseenfahrt, einen Besuch in den regelmäßig stattfindenden Opern auf der im Schlosspark gelegenen Freilichtbühne oder eine von vielen weiteren Freizeitmöglichkeiten. Außerdem können Malente und Eutin mit einer sehr gut funktionierenden Infrastruktur mit Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern glänzen.





Plöner Straße 18, 23714 Kreuzfeld, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Garage, Gartenhäuschen und ein sonniges Grundstück



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.06.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1936
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	245,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



## Objektfotos



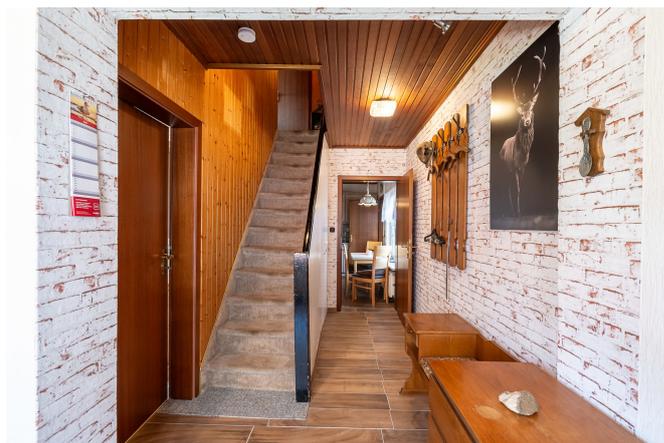
Hausansicht von der Straße



Blick auf den Hauseingang



Flurbereich



Flurbereich





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Einbauküche



Badezimmer





Badezimmer



Treppe ins Dachgeschoss



Zimmer ca. 11,2 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 10,2 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss

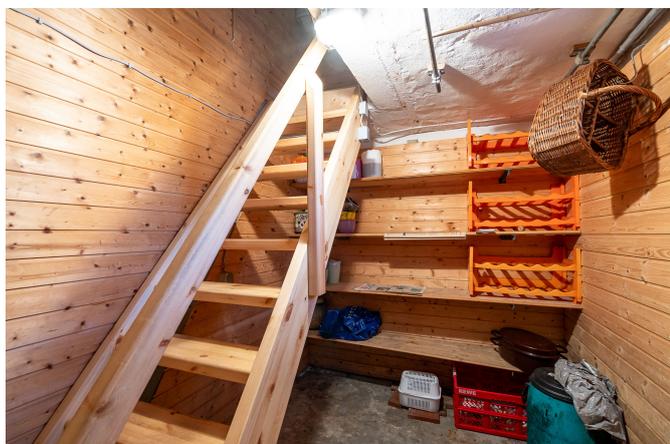


Flur im Dachgeschoss



WC im Dachgeschoss





Teilkeller



Hauseingang zur Terrasse



Terrassenbereich



Blick in den Garten



Blick auf das Gartenhäuschen



Blick in den Garten





Blick in den Garten



Hausansicht vom Garten



Terrassenbereich



Garage neben dem Hauseingang





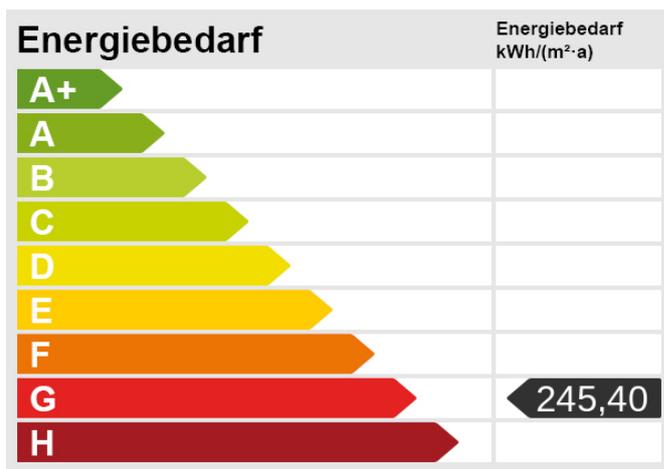
Hausansicht von oben



Hausansicht von oben

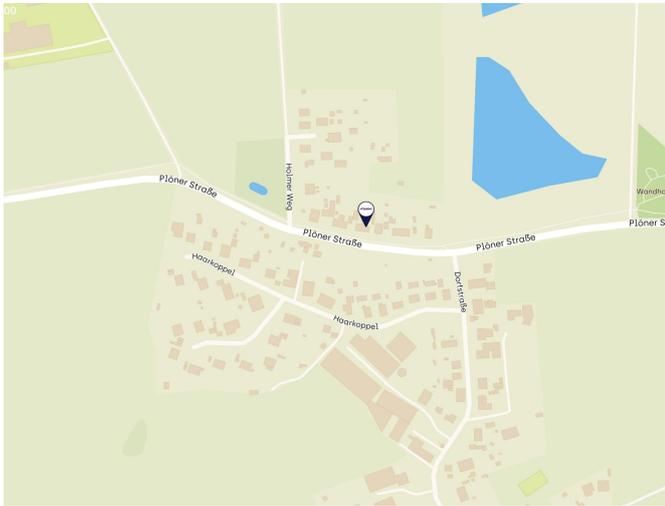


Blick in die Ferne

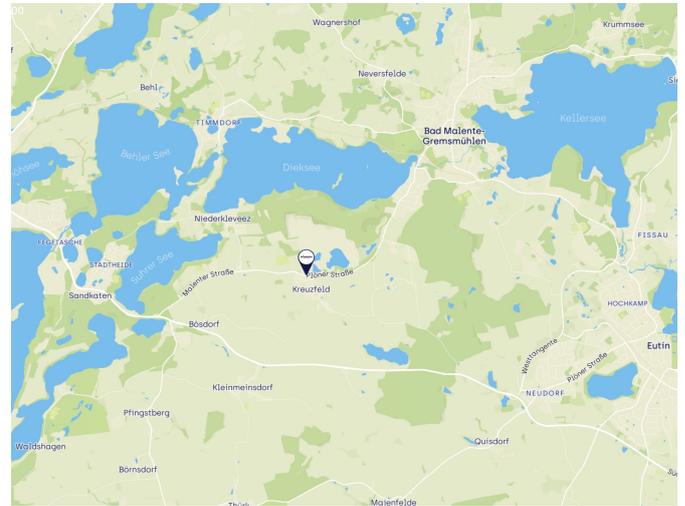


Energieskala

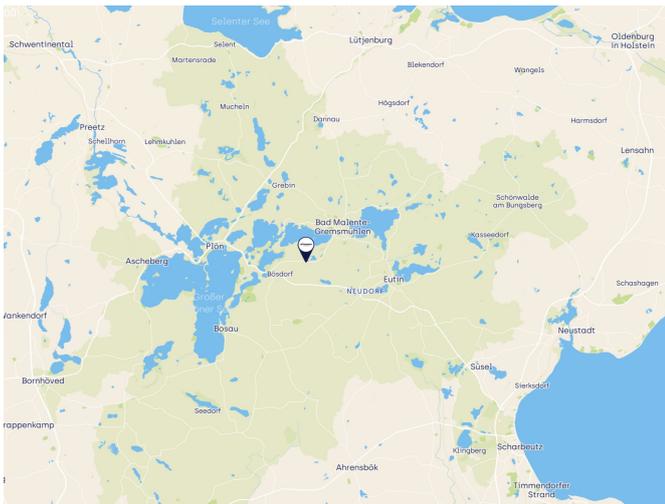




Lageplan



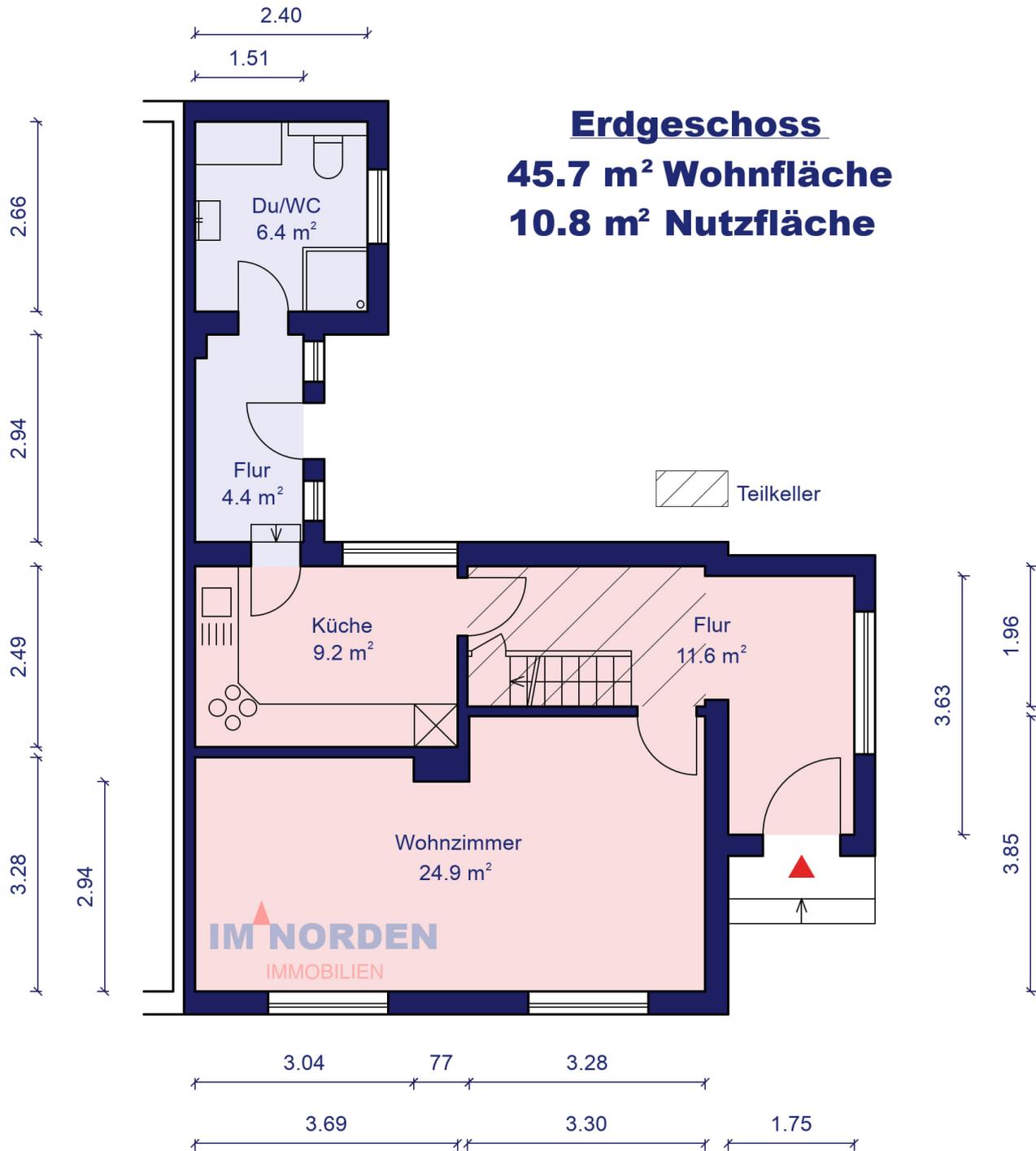
Lageplan



Lageplan

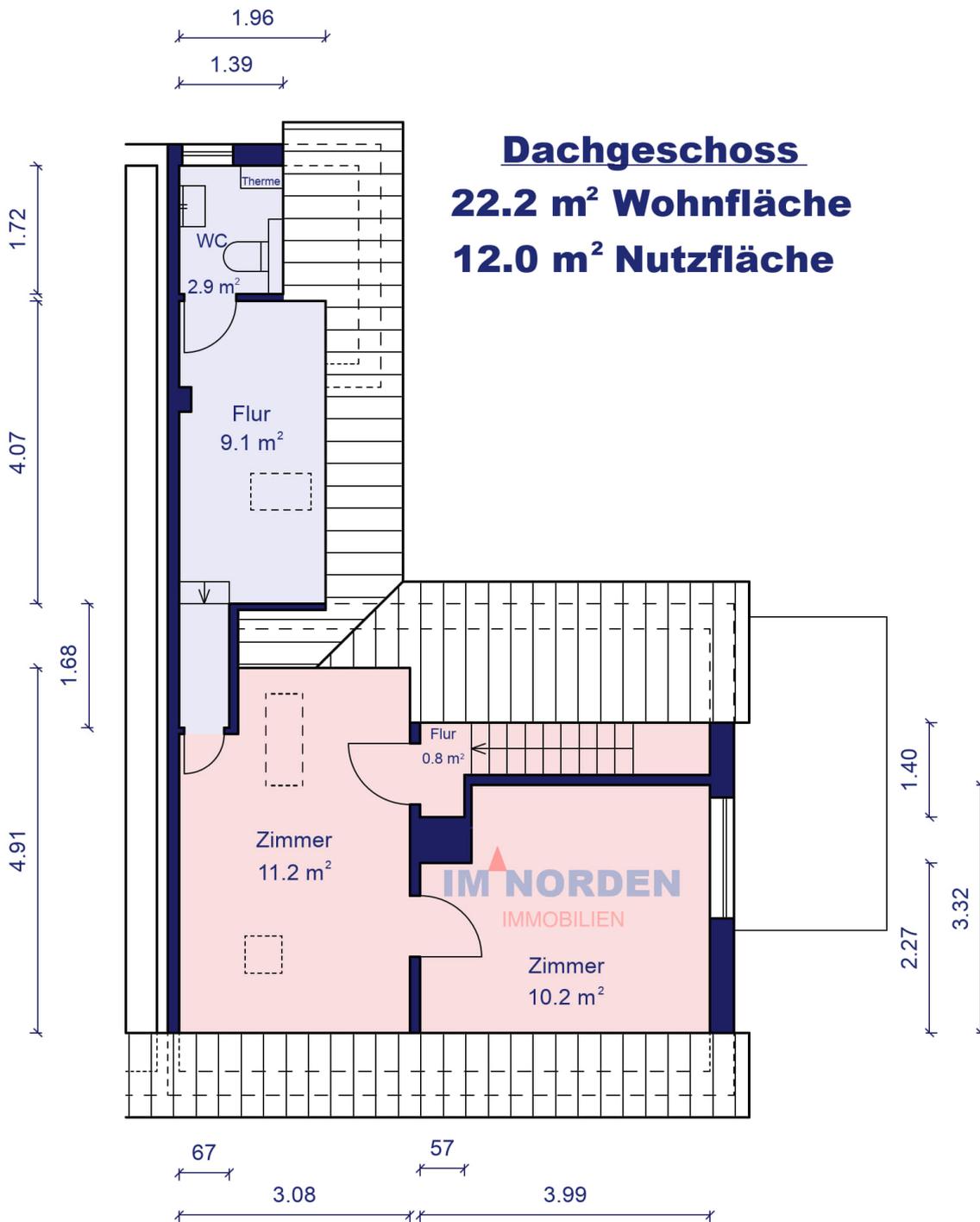


# Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Personennummer	50
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904520
Mobil	00491715429715

