

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bad Malente-Gremsmühlen auf großem Grundstück

23714 Bad Malente-Gremsmühlen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-358-25



Wohnfläche ca.: **192 m²** – Gesamtfläche ca.: **283 m²** – Zimmer: **5** – Kaufpreis: **359.000 EUR**



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bad Malente-Gremsmühlen auf großem Grundstück

Objekt-ID	H-358-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Wilhelm-Ehrich-Str. 32 23714 Bad Malente-Gremsmühlen
Gemarkung	Malente
Flur	5
Flurstück	93/29
Wohnfläche ca.	192 m ²
Nutzfläche ca.	91 m ²
Gesamtfläche ca.	283 m ²
Grundstück ca.	1.525 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1981
Zustand	renovierungsbedürftig
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten



Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	359.000 EUR

Objektbeschreibung

Das massive Haus wurde 1982 errichtet. Es handelt sich um ein Typenhaus der damaligen Firma "Edi" aus Neumünster, deren Besonderheit die Herstellung von Betonwänden auf der Baustelle gewesen ist.

Das große Haus wurde dann in den folgenden Jahren erweitert:

- 1984 Bau einer Eingangsüberdachung und eines seitlichen Holzunterstands
- 1986 Anbau eines Wintergartens
- 1986 Ausbau des Dachgeschosses zu einer Einliegerwohnung.

Drei Räume im Vollkeller waren schon von Anfang an Wohnfläche, da diese durch die Hanglage optimal belichtet sind und durch normale Deckenhöhe von 2,50 m kompletten Wohncharakter haben.

Somit steht z.B. einer Familie eine Wohnfläche von 192 m² zur Verfügung. Durch die Einliegerwohnung ist aber auch eine Vermietbarkeit im Obergeschoss gegeben oder Sie praktizieren Mehrgenerationenwohnen im Haus. Die Größe und die Anzahl der Räume lassen viele Nutzungen zu.

Alles steht auf einem sehr großen Grundstück von 1.525 m², Natur pur mit altem Baumbestand und einem Teich, der gemeinsam mit dem Nachbarn unterhalten und gepflegt wird.

Eine Garage, eine Werkstatt und weitere Abstellmöglichkeiten runden das Platzangebot ab.

Ein Angebot mit vielen Möglichkeiten, was wir Ihnen gerne im Rahmen einer Besichtigung zeigen.



Ausstattung

Von der ruhigen Anliegerstraße kommend erreichen Sie das Haus über einen gepflasterten Weg.

Im Haus befindet sich zuerst ein großer Eingangsflur, über den das Obergeschoss und das Untergeschoss erreicht werden.

Hier ist auch Platz für eine Garderobe und das praktische Gäste-WC geht auch vom Flur ab.

Im Erdgeschoss schließt sich dann eine großzügige Diele mit Kaminofen an, in der aktuell der Essbereich untergebracht ist. Bodentiefe Fenster belichten diesen Raum wunderbar.

Von der Diele geht es in die Küche, die mit einer Einbauküche älteren Datums ausgestattet ist.

Auch das große Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind von der Diele erreichbar. An das Schlafzimmer angrenzend befindet sich ein Vollbad mit Dusche und Wanne aus dem Baujahr.

Vom Schlafzimmer und dem Wohnzimmer gelangen Sie auf den überdachten Balkon, von dem Sie über eine Treppe schnell in Ihren großen Garten gehen können.

Die Einliegerwohnung im Obergeschoss hat alles, was eine solche Wohnung braucht: Eine Küche, ein Duschbad, einen kleinen Flur und ein großes Zimmer.

Im Untergeschoss mit kompletter Deckenhöhe befinden sich ein Abstellraum, eine Diele, ein Duschbad, die Haustechnik mit der Gasheizung und zwei zum Garten ausgerichtete Räume, die durch bodentiefe Fenster toll belichtet sind. Aus dem einen Raum gelangen Sie in den Wintergarten, in dem man auch gerne bei norddeutschen Nieselwetter fast wie "draußen" sitzen kann.

Aus dem Wintergarten geht es über eine große Schiebetür in den Garten, es gibt aber auch noch eine normale Terrassentür.

Neben dem Wintergarten lädt eine große Terrasse ein, Zeit draußen zu genießen. Von dieser Terrasse erreichen Sie auch die Werkstatt und einen weiteren Abstellraum.

Eine Garage direkt am Hauseingang mit dahinter liegender Abstellfläche kann für Ihr Fahrzeug und weitere Dinge zum Verstauen genutzt werden.

Beheizt wird das Haus über eine Fußbodenheizung, die von einer Gas-Brennwertheizung aus 2005 gespeist wird. Der Energieausweis ist mit einer Energieklasse "F" für Häuser dieses Baujahrs ganz passabel, dazu tragen auch die überwiegend dreifach verglasten Fenster bei.

Die Wohn- und Nutzflächen haben wir teilweise durch örtliches Aufmaß neu ermittelt, wir übernehmen



daher für Wohn- und Nutzflächenangaben keine Gewähr.

Insgesamt können Sie ein großes, schönes Haus auf einem besonderen Grundstück erwerben. In der Kaufpreisfindung haben wir berücksichtigt, dass an einigen Stellen Modernisierungsbedarf besteht, packen Sie es an und verwirklichen Sie mit Ihren Ideen Ihr neues Zuhause.

Lage

Das zu kaufende Einfamilienhaus befindet sich in der Wilhelm-Ehrich Straße im nördlichen Bad Malente in einer beliebten Wohngegend.

Die Wilhelm-Ehrich Straße ist eine sehr ruhige Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr. Über eine Pforte im hinteren Gartenteil gelangen Sie unmittelbar auf einen Wanderweg zum Ruhmer See, ein Paradies für naturliebende Menschen.

Der Kurort Bad Malente, mit seinen umliegenden Dörfern zählt ca. 11.000 Einwohner. Er liegt idyllisch zwischen Kellersee und Dieksee im Herzen der Holsteinischen Schweiz und ist umgeben von Wäldern und der puren Natur.

Egal ob es sich um ein schönes Essen oder um eine Kanutour durch die Seenplatte der Holsteinischen Schweiz handelt, die vielfältigen Angebote der ansässigen Gewerbebetriebe werden sie nicht enttäuschen.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kulturangebote finden Sie hier.

Bad Malente ist ca. 38 km von Kiel, ca. 45 km von Lübeck und ca. 90 km von Hamburg entfernt. Die nachbarschaftlichen Städte sind alle gut per Auto oder aber auch per Bahn zu erreichen.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 176.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

ruhige Lage in Malente, großes Grundstück, Einliegerwohnung, Wintergarten, zahlreiche Möglichkeiten der Wohngestaltung



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.07.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1981
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	176,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Objektfotos



Ansicht von der Straße



Ansicht Giebelseite von der Straße



Gartenansicht



Giebelansicht, Weg zum Garten



Grundstück von oben



Lage in Malente





Flur, Blick zur Eingangstür



Diele, Blick zum Essbereich



Gäste-WC



Diele, Essbereich



Essbereich



Küche





Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer, Blick zum Balkon



überdachter Balkon



überdachter Balkon



Schlafzimmer, Erdgeschoss





Bad Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Flur Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss





Bad Dachgeschoss



Treppe ins Kellergeschoss



Diele Kellergeschoss



Bad Kellergeschoss



Zimmer 24,8 m² Kellergeschoss



Zimmer 24,8 m² Kellergeschoss





Zimmer 18,6 m² Kellergeschoss



Wintergarten



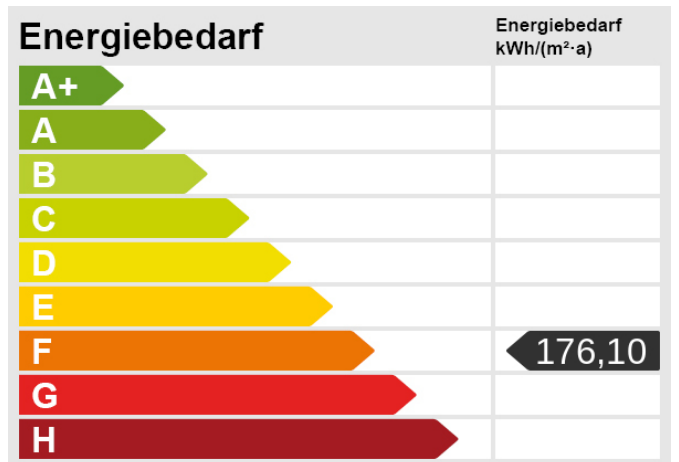
Wintergarten



Blick in den Garten

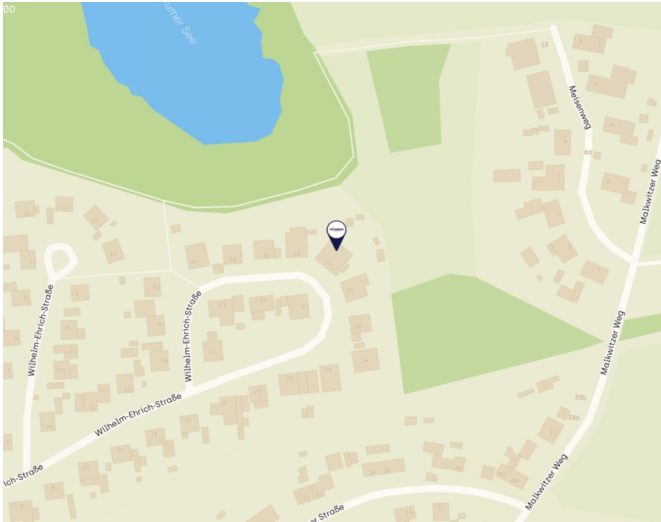


Garten

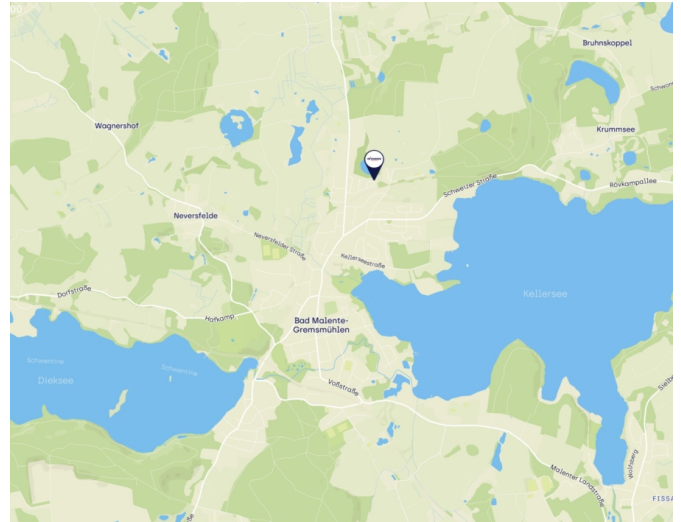


Energieskala

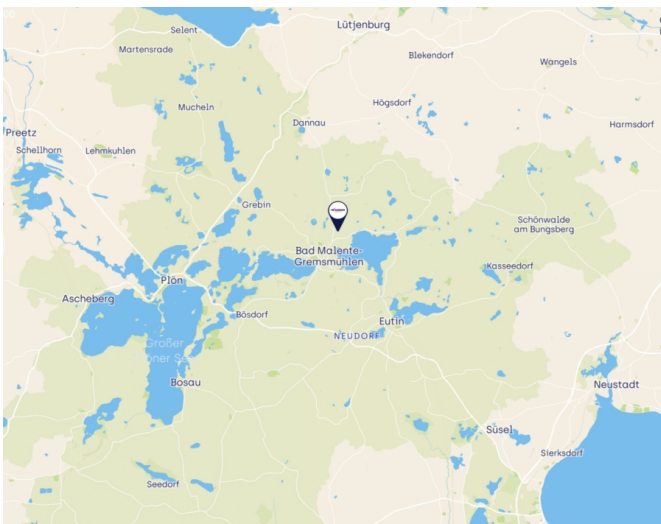




Lageplan



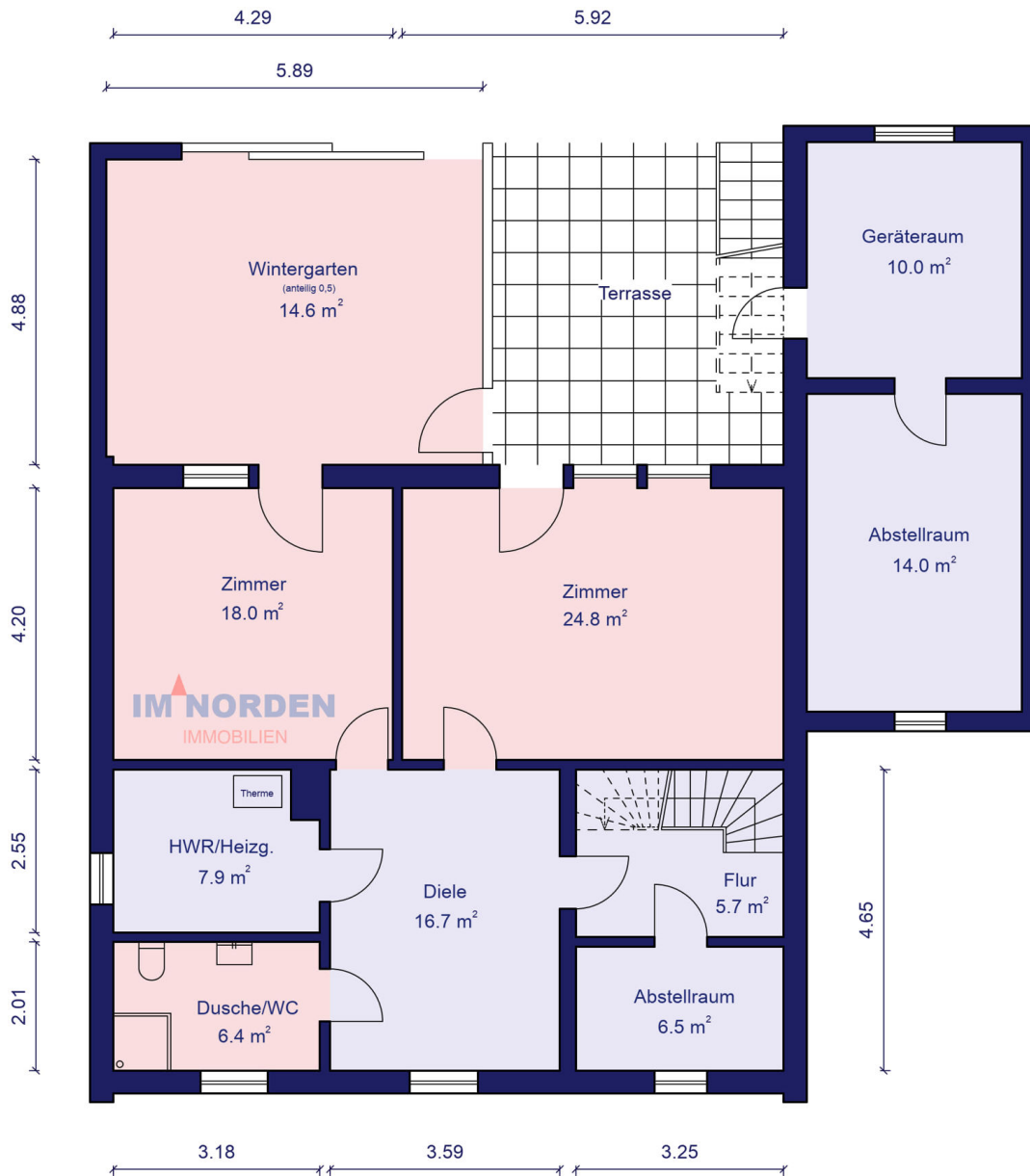
Lageplan



Lageplan



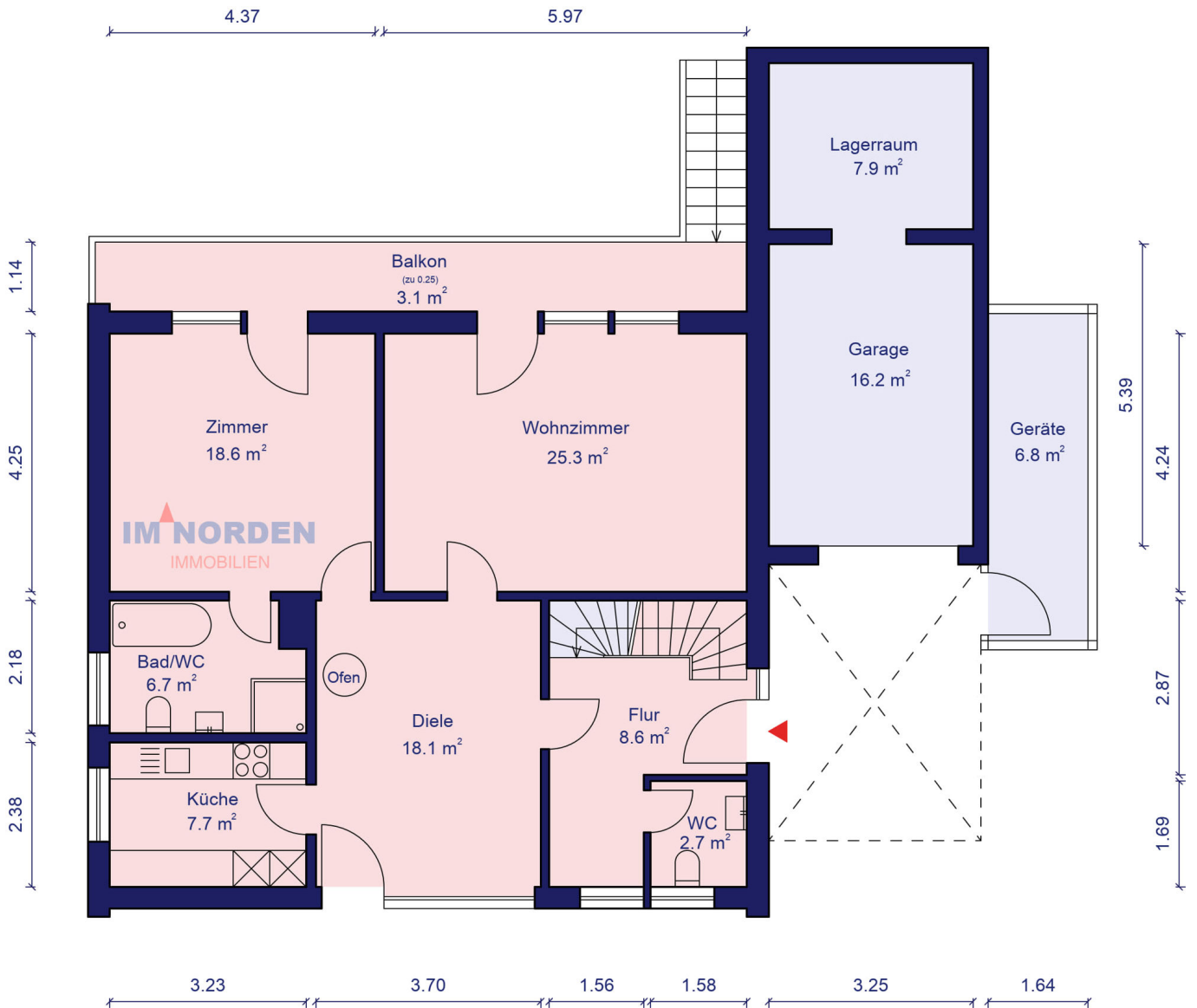
Grundrisse



Untergeschoss
63.8 m² Wohnfläche
60.8 m² Nutzfläche

Untergeschoss





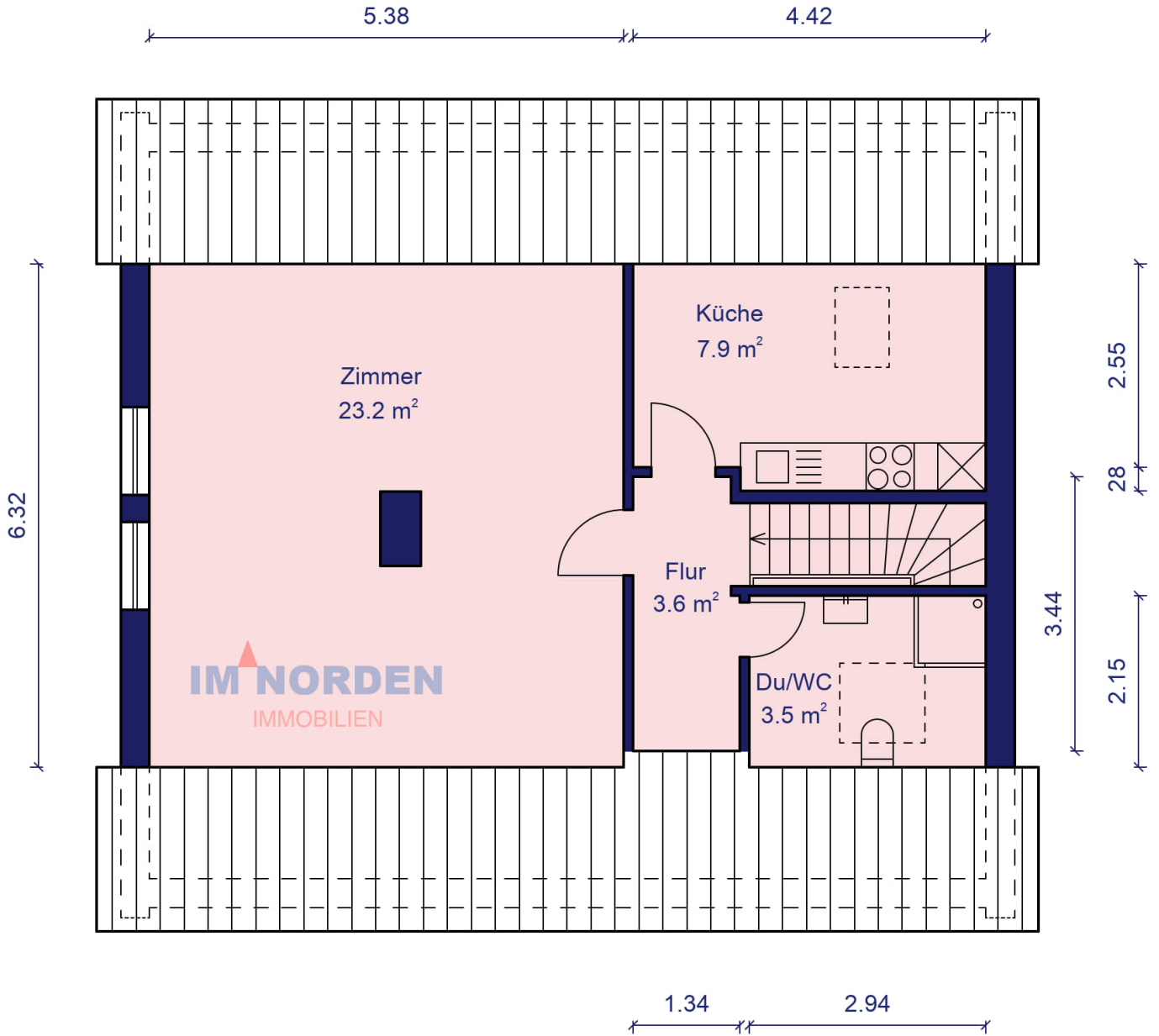
Erdgeschoss

90.8 m² Wohnfläche

30.9 m² Nutzfläche

Erdgeschoss





Dachgeschoss

38.2 m²

Dachgeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	00491709050219





Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

