

## Sanierungsbedürftiges Wohnhaus

23714 Bad Malente, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-217-21



Wohnfläche ca.: **103,50 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **133,10 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **5** – Kaufpreis:  
**198.000 EUR**



## Sanierungsbedürftiges Wohnhaus

Objekt-ID	H-217-21
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Kellerseestraße 6 23714 Bad Malente
Gemarkung	Malente
Flur	005
Flurstück	2287
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	103,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	29,60 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	133,10 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	292 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1910
Zustand	sanierungsbedürftig
Außenstellplätze	2
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Kabel-/Sat-TV, Separates WC
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	198.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses freistehende, teilunterkellerte Wohnhaus mit solider Bausubstanz wurde um 1910 errichtet. Genauere Angaben dazu sind nicht vorhanden, eine Bauakte existiert nicht mehr.

Das Haus befindet sich auf einem nur 292 m<sup>2</sup> kleinen Grundstück, bietet im vorderen Bereich Platz für 2 PKW-Stellplätze und im Gartenbereich eine kleine Freifläche.

Hier befindet sich auch ein massiver Abstellraum für Gerätschaften, Fahrräder etc.. Dieser an das Gebäude angebaute Gebäudeteil ist gleichzeitig auch die vom Erdgeschoss aus begehbare Terrasse, die mit rd. 13 m<sup>2</sup> ausreichend Platz bietet.

Das Haus wurde über lange Zeit als reines Bürogebäude genutzt, daher fehlen ein vollständiges Badezimmer und eine Küche.

Aus diesem Grunde haben wir einen Planungsvorschlag erstellen lassen, wie man das Gebäude zu einem Wohnhaus umgestalten kann.

Für das Haus spricht die solide Substanz und die zentrale Lage im Ort. Wer nicht viel Grundstück benötigt und über handwerkliche Fähigkeiten verfügt, kann sich hier für einen insgesamt überschaubaren Betrag ein schickes Domizil schaffen.

Das Haus eignet sich für Singels, Paare, die kleine Familie oder auch als Ferienhaus.

Für eine erste Einschätzung des Wertes Ihrer eigenen Immobilie steht Ihnen unser kostenfreies Wertermittlungstool auf unserer Homepage <http://www.im-norden-immobilien.de> zur Verfügung.



## Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Teilkeller in dem die Hausanschlüsse und die Heizungsanlage aus dem Jahre 2016 untergebracht sind. Durch einen Aussenzugang gelangt man in den Garten und den angebauten Abstellraum.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich 3 Räume, die ehemalige Küche und ein WC.

Für dieses Geschoss haben wir einen Planungsvorschlag erarbeitet, der einen Wanddurchbruch und eine offene Küche zum Gartenzimmer vorsieht.

In die ehemalige Küche würden wir das Bad einbauen, da man hier die vorhandenen Anschlüsse des nebenliegenden WC´s gut nutzen könnte.

In das Obergeschoss führt eine gewendelte Holzterrappe. Hier stehen 2 Schlafräume und ein Abstellraum zur Verfügung.

Die meisten Räume, mit Ausnahme des Flurs, der Küche und dem WC sind mit Holzdielen ausgestattet, was dem ganzen Haus einen besonderen Charme vermittelt.

Zudem verfügt das Haus über hohe Decken.

Im gesamten Haus sind bereits Kunststofffenster verbaut.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer guten Wohnlage in der Nähe zum Kellersee. Die Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut erreichbar.

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. 53 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.

Die Ostsee erreichen Sie in gut 25 Minuten und können dann in Haffkrug am Strand spazieren gehen.



## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2021.  
Endenergiebedarf beträgt 427.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Holzdielenböden, Terrasse, PKW-Stellplätze, kleines Grundstück

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.11.2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	427,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Ansicht von der Kellerseestraße



Ansicht von der Kellerseestraße



Ansicht vom Garten



historische Türen





Treppenhaus im Eingangsbereich



Stilelemente





Zimmer zum Garten



Terrassenzimmer



Terrasse



Erkerzimmer



bisherige Küche



Gäste WC





Flur im Dachgeschoss



Zimmer zur Kellerseeestraße



Zimmer zum Garten



Blick zur Malenter Au

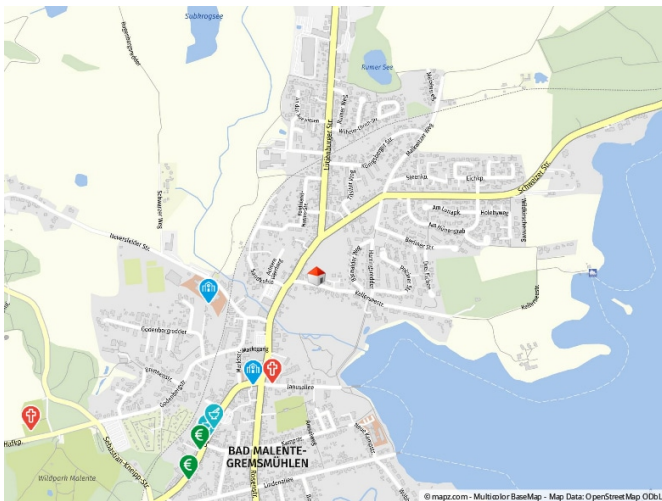




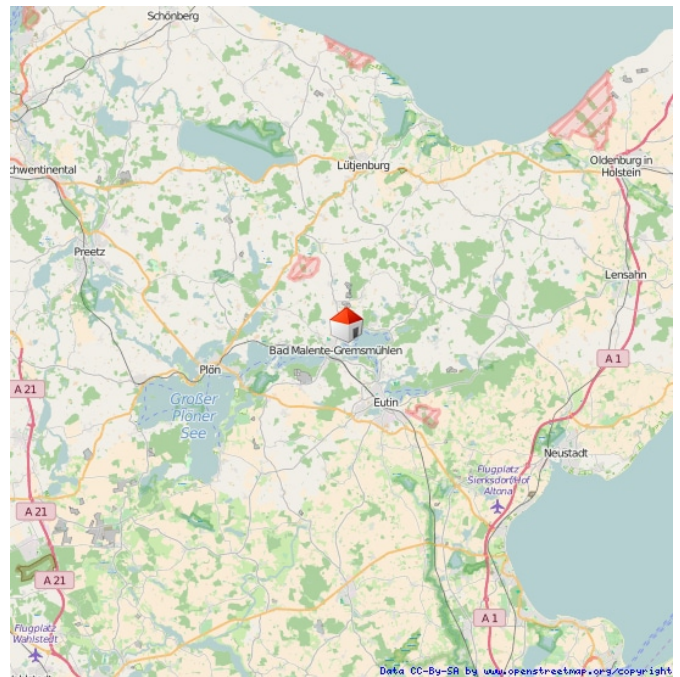
Luftbild von der Gartenseite



Luftbild mit Kellersee



Lageplan



Lageplan



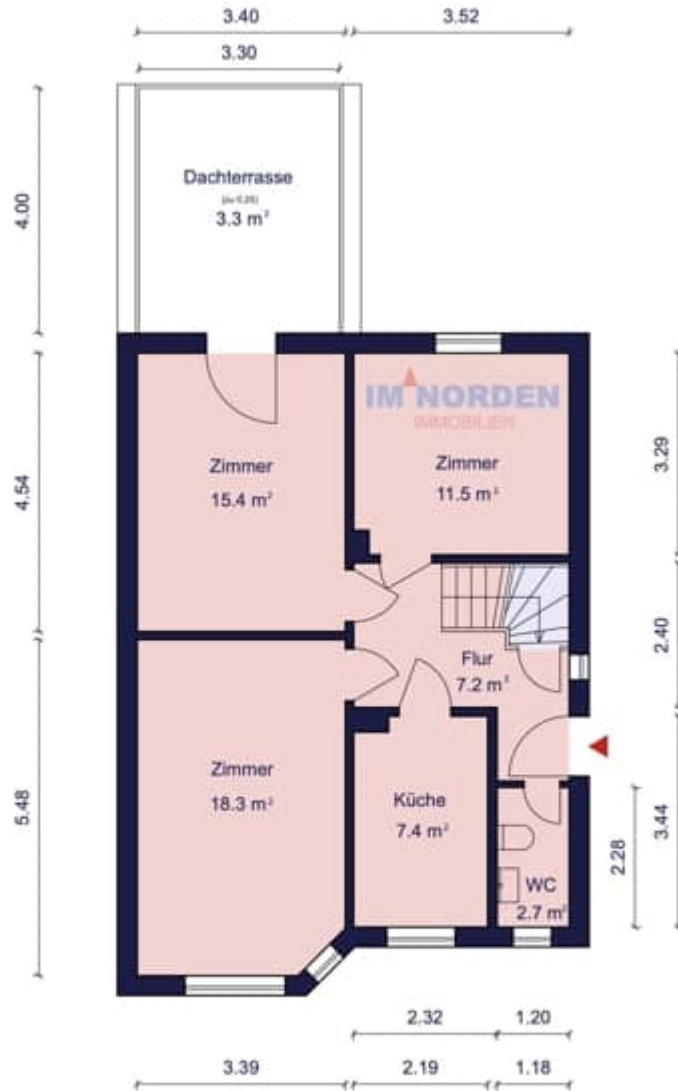
Grundrisse



**Teilkeller**  
**29.6 m<sup>2</sup>**

Kellergeschoss





**Erdgeschoss**

**65.8 m<sup>2</sup>**

Erdgeschoss

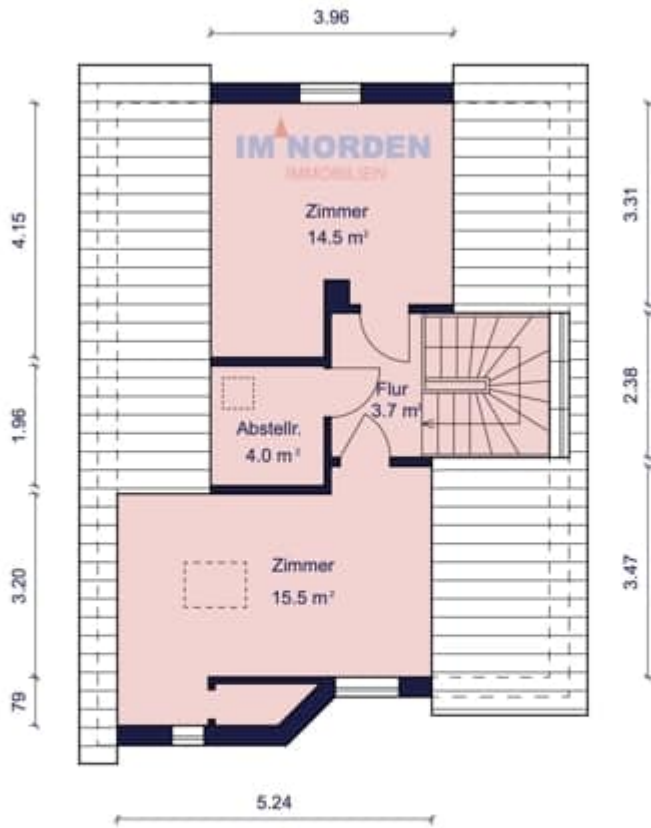




**Erdgeschoss**  
**Planungsvorschlag**

Umplanungsvorschlag





**Dachgeschoss**

**37.7 m<sup>2</sup>**

Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029





## 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](mailto: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

