

# Wohnhaus mit zwei Baugrundstücken in Kreuzfeld

23714 Kreuzfeld, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-360-25



Wohnfläche ca.: **111,60 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **289.000 EUR**



## Wohnhaus mit zwei Baugrundstücken in Kreuzfeld

Objekt-ID	H-360-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Dorfstraße 4 23714 Kreuzfeld
Gemarkung	Kreuzfeld
Flur	4
Flurstück	71/3
Wohnfläche ca.	111,60 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.946 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1880
Zustand	sanierungsbedürftig
Status	vermietet
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	289.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus ist ca. 1880 in massiver Bauweise auf einem großzügigen Grundstück von 1.946 m<sup>2</sup> errichtet worden und bietet eine einzigartige Gelegenheit für Ihre Gestaltungsideen.

Das Ursprungsbaujahr lässt sich nicht eindeutig ermitteln. Aktenkundig ist ein Bauantrag aus dem Jahre 1959 für den Anbau der Veranda an das Wohnhaus sowie aus dem Jahr 1993 für den Carport als offene Garage.

Die Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohnbereiche mit separaten Eingängen.

Die funktionale Raumaufteilung eröffnet viel Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung. Der Dachboden wird derzeit teilweise als Wohnnebenraum genutzt.

Der große Garten mit altem Obstbaumbestand und Nutzgarten schafft eine idyllische Atmosphäre. Weitere Nebengebäude sowie ein geräumiger Carport bieten zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Als Eckgrundstück ohne Gehweg ist derzeit kein Winterdienst außerhalb des Grundstücks erforderlich.

Für Investoren bietet zudem die vorliegende, positive Bauvoranfrage interessante Perspektiven: Es besteht die Möglichkeit, zwei Einfamilienhäuser zusätzlich zu dem Bestandsgebäude zu errichten oder mit Abriss des Bestandsgebäudes alternativ sechs Reihenhäuser in zwei Reihen zu errichten. Der Bauvorbescheid aus November 2024 hat eine Gültigkeit von drei Jahren mit Verlängerungsoption.

Für die Wohnung im hinteren Teil des Wohnhauses besteht seit 01.04.2023 ein unbefristetes Mietverhältnis. Das Objekt wird mit dem bestehenden Mietverhältnis zum Kauf angeboten. Die Nettokaltmiete beträgt p.a. 3.000 €.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Objekt mit Entwicklungspotenzial kennenzulernen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.



## Ausstattung

Das Wohnhaus verfügt über zwei separate Wohnbereiche mit eigenen Eingängen.

Über den gepflasterten Fußweg erreichen Sie zunächst den vorderen Wohnbereich. Vom Flur aus erschließen sich das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, das Bad mit Badewanne, die Küche mit Veranda sowie ein Abstellraum mit Zugang zum Kriechkeller. Die Holzterasse führt in das Dachgeschoss, wo ein Teil bereits als Wohnnebenraum hergerichtet wurde; der übrige Bodenraum ist bislang nicht ausgebaut.

Im weiteren Verlauf des gepflasterten Weges liegt der Eingang zum hinteren Wohnbereich. Dieser umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine kleine Küche mit Sitzecke, ein Duschbad sowie einen Flurbereich mit Abstellmöglichkeit.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, jedoch sind Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten erforderlich, um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Auf dem großzügigen, eingewachsenen Grundstück befinden sich weitere Nebengebäude, die als Werkstatt und Lagerräume genutzt werden. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Carport, der praktisch an die von der Seitenstraße erreichbare Grundstücksauffahrt angebunden ist.

Beheizt wird das Wohnhaus über eine Gas-Brennwerttherme (Baujahr 2010), die regelmäßig gewartet wird und im Badezimmer des vorderen Wohnbereichs installiert ist. Von hier aus erfolgt die Versorgung beider Wohnbereiche.

Zur besseren Orientierung verweisen wir auf die beigefügten, von uns neu aufgenommenen Grundrisse.

Für weitere Fragen zu diesem attraktiven Angebot oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



## Lage

Ca. 10 Minuten von der Kreisstadt Eutin entfernt, liegt die idyllisch gelegene, zur Gemeinde Malente gehörende Dorfschaft Kreuzfeld.

Die Immobilie selbst liegt im Dorfkern, sightgeschützt durch hohe Hecken.

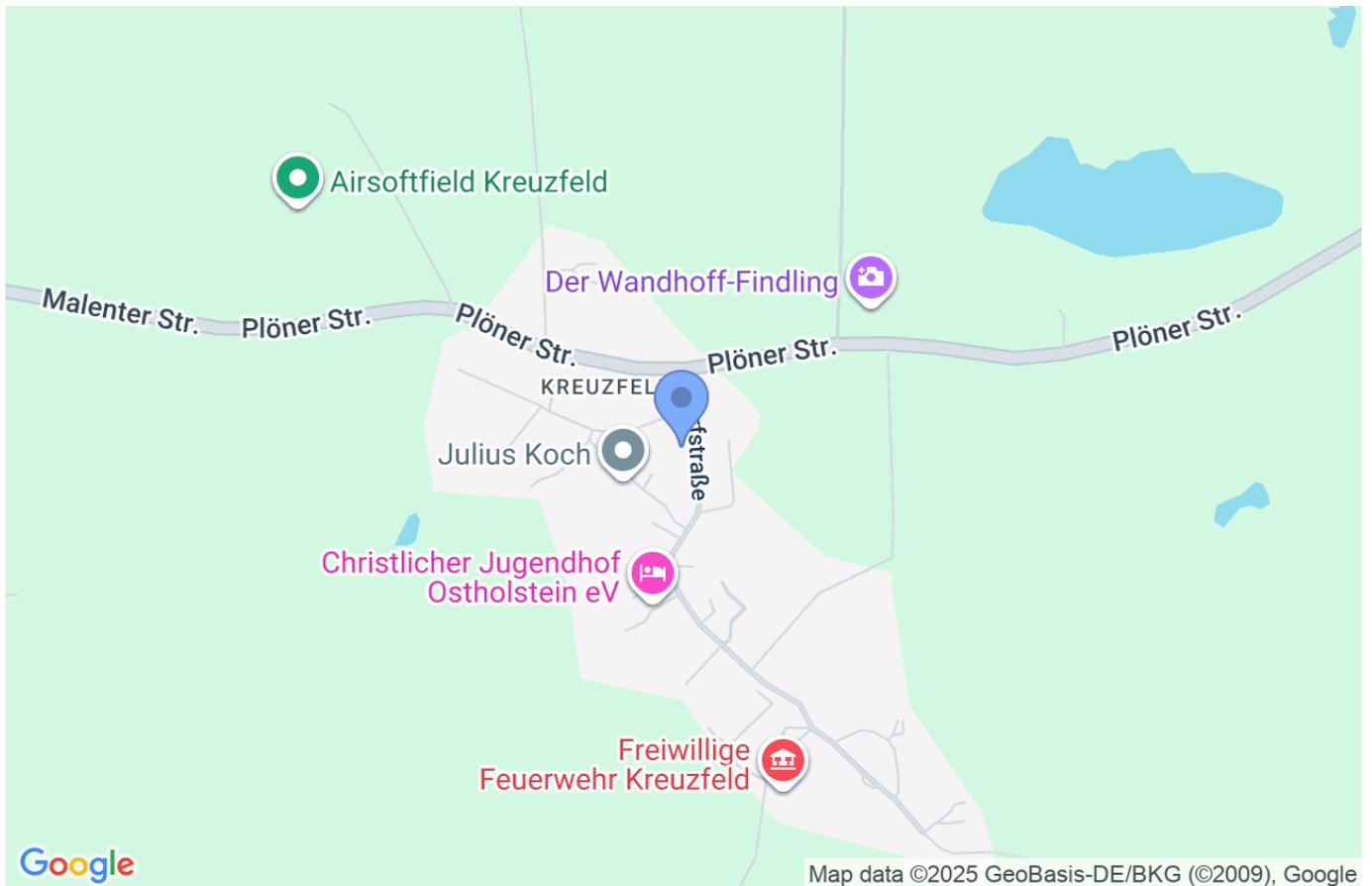
Die ruhige Lage ist ideal zum Entspannen und Erholen, jedoch auch nicht zu abgelegen. Man erreicht die Landeshauptstadt Kiel und die Hansestadt Lübeck in nur 30 - 40 Minuten Autofahrt.

Kreuzfeld ist von Wäldern, Feldern und Seen umgeben und bietet eine Vielfalt von Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Ob Wandern oder Rad fahren durch den Dodauer Forst oder Schwimmen im Dieksee, es ist 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 ermöglicht ein großes Freizeit- und Kulturangebot wie die Besichtigung des Eutiner Schlosses, eine Bootsfahrt mit der Fünfseefahrt, 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 Krankenhaus (Eutin) glänzen.





Dorfstraße 4, 23714 Kreuzfeld, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 410.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

positive Bauvoranfragen für 2 Einfamilienhäuser bzw. 6 Reihenhäuser bei Abriss des Bestandsgebäudes, großer Garten mit altem Obstbaumbestand, Nebengelasse, Carport



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.05.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1880
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	410,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



## Objektfotos



Blick auf das Wohnhaus



Zuwegung zum Wohnhaus und der Einliegerwohnung



Eingang vorderer Wohnbereich



vorderer Wohnbereich,Flur





vorderer Wohnbereich, Küche und Veranda



vorderer Wohnbereich, Veranda



vorderer Wohnbereich, Wohnzimmer



vorderer Wohnbereich, Schlafzimmer



vorderer Wohnbereich, Badezimmer



vorderer Wohnbereich, Flur im Dachgeschoss





vorderer Wohnbereich, Wohnnebenraum im Dachgeschoss



Bodenraum



Bodenraum



Zuwegung zum hinteren Wohnbereich





Eingang hinterer Wohnbereich



hinterer Wohnbereich, Flur



hinterer Wohnbereich, Badezimmer



hinterer Wohnbereich, Flur



hinterer Wohnbereich, Küche



hinterer Wohnbereich, Küche





hinterer Wohnbereich, Wohnzimmer



hinterer Wohnbereich, Wohnzimmer



hinterer Wohnbereich, Schlafzimmer



Blick auf das Wohnhaus



Blick auf das Wohnhaus



Blick auf das Wohnhaus, Veranda





Terrasse vor der Veranda



Garten und Blick auf das Wohnhaus



Garten, Nebengelasse



Carport, Grundstückszufahrt



Garten mit Obstbaumbestand



Garten





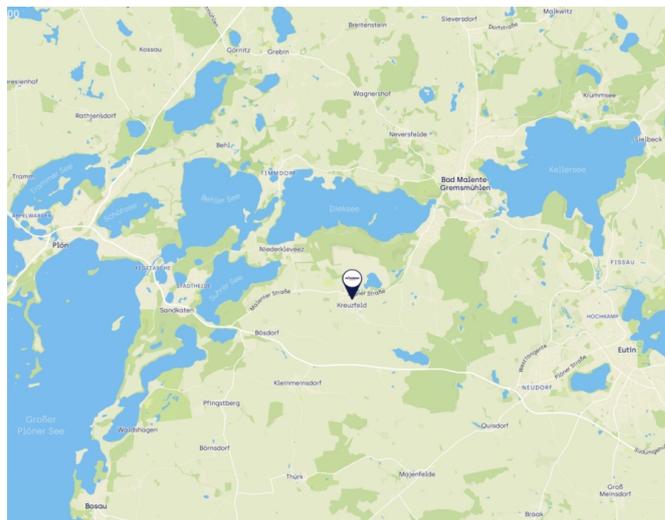
Garten



Garten

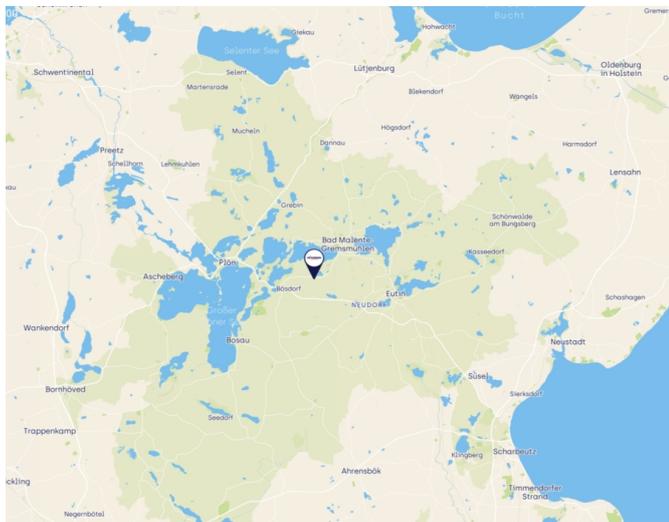


Luftaufnahme Grundstück

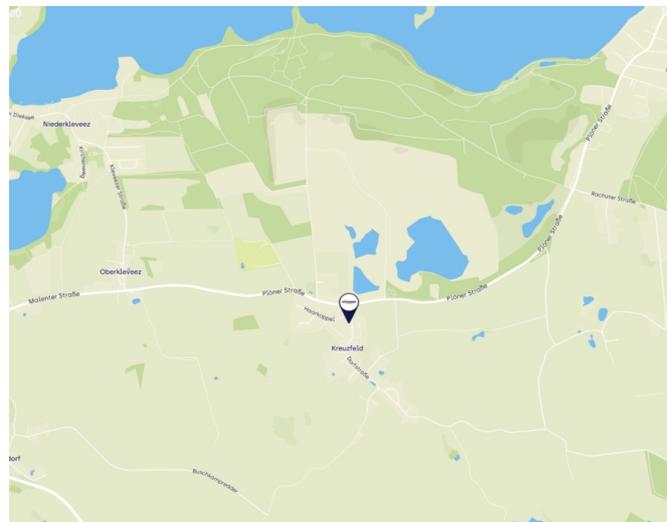


Lageplan





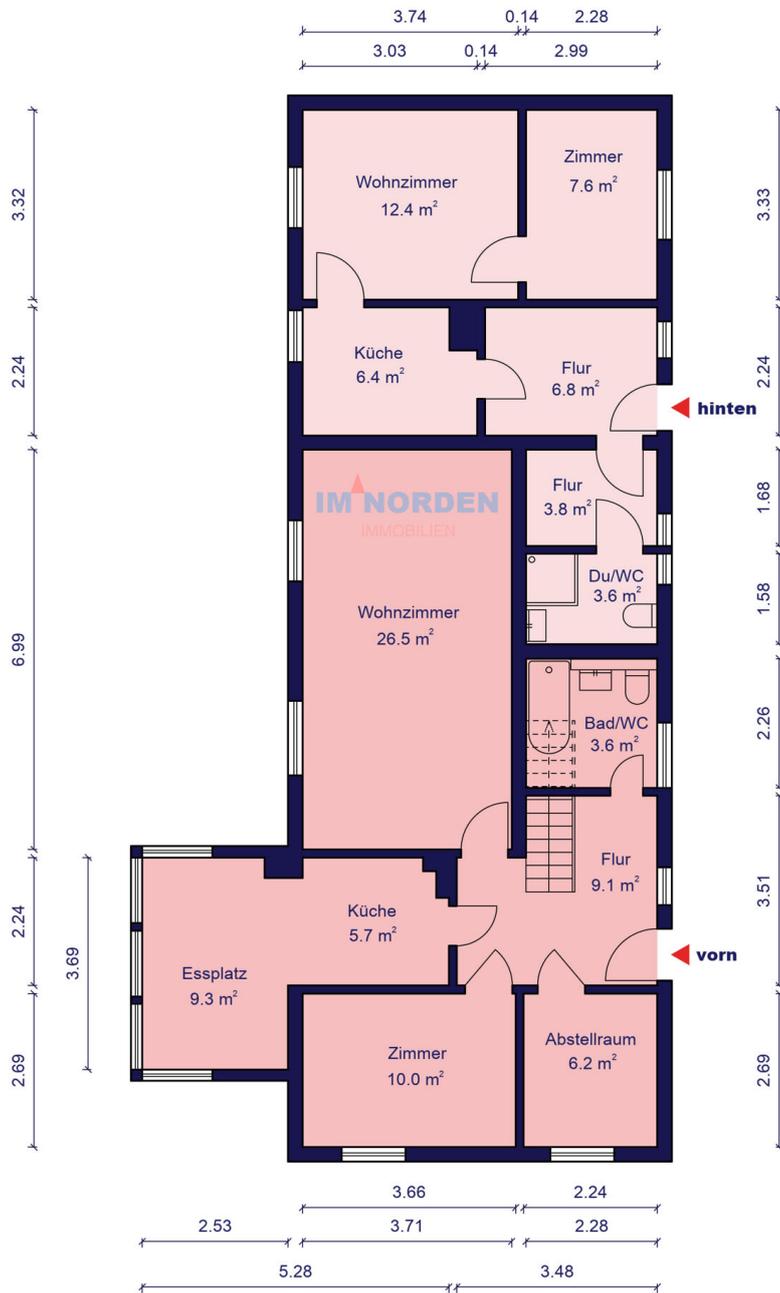
Lageplan



Lageplan



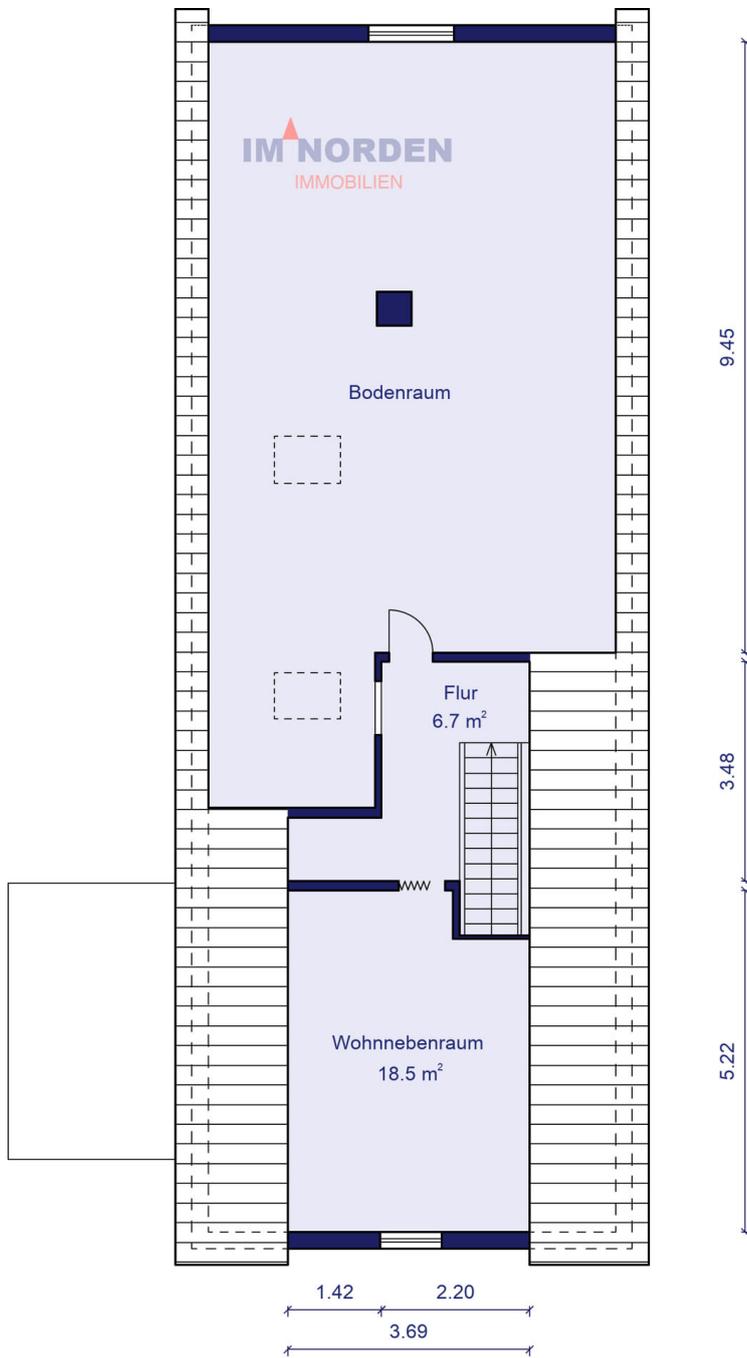
# Grundrisse



**Erdgeschoss**  
**vorn = 71.0 m<sup>2</sup>**  
**hinten = 40.6 m<sup>2</sup>**

Erdgeschoss



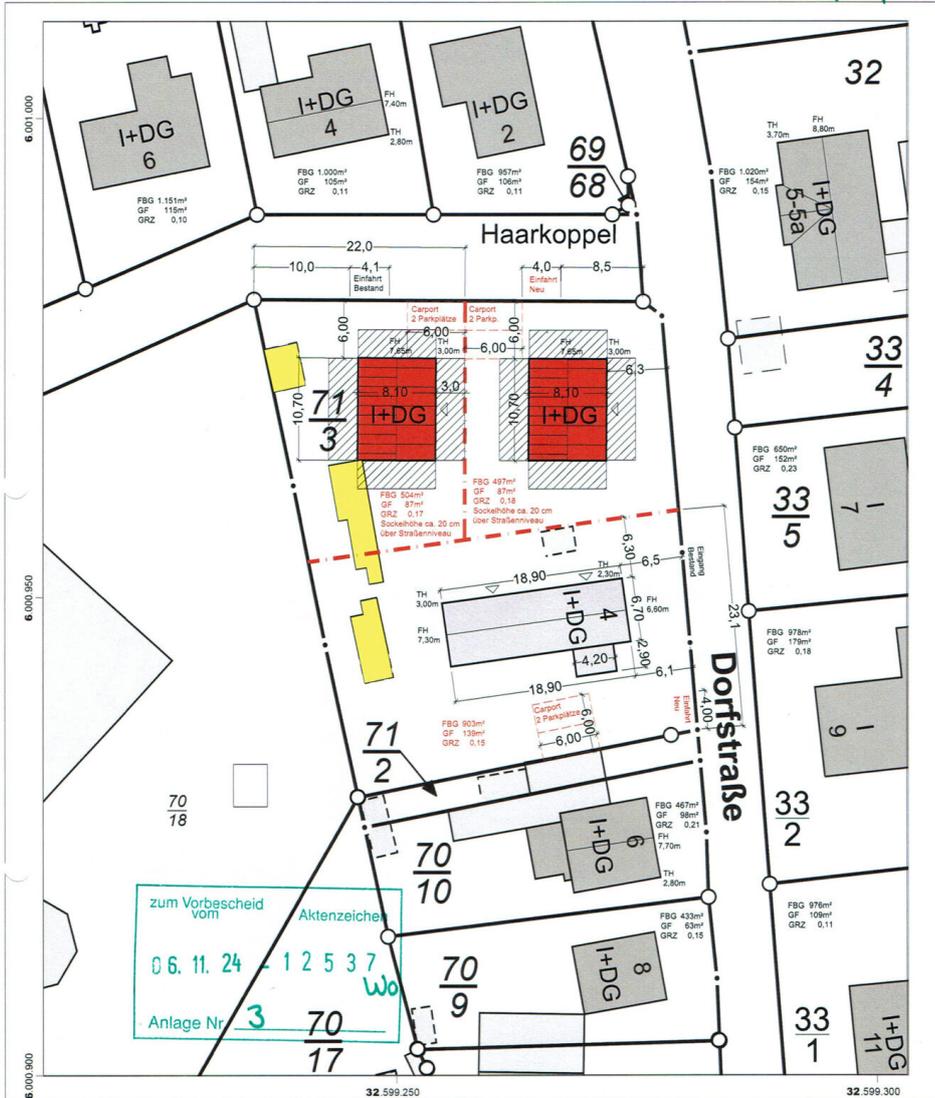


**Dachgeschoss**

Dachgeschoss



E: 23.09.24



**LEGENDE**

- BESTAND    TH=Traufhöhe
- NEUBAU    FH=Firsthöhe
- ABBRUCH
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABSTANDSFLÄCHE

Maßstab: 1:500 051015 Meter

Flurstück: 71/3  
Flur: 4  
Gemarkung: Kreuzfeld

Gemeinde: Malente  
Kreis: Ostholstein

Datum: 23.07./17.09.24  
Gezeichnet: Zender

Bauvorhaben: **Neubau von zwei Einfamilienhäuser Dorfstraße 4 23714 Kreuzfeld**

Projekt-Nr.: Dorf 4 - LP - 1

Zeichnung: **Bauvoranfrage Lageplan 1:500**

Maße sind am Bau zu prüfen!

©Copyright by Christiane Zender.  
Weitergabe an Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung des Entwurfverfassers.



E: 23.09.24



**LEGENDE**

- BESTAND    TH=Traufhöhe
- NEUBAU    FH=Firsthöhe
- ABBRUCH
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABSTANDSFLÄCHE

Maßstab: 1:500 051015 Meter

Flurstück: 71/3    Gemeinde: Malente  
 Flur: 4    Kreis: Ostholstein  
 Gemarkung: Kreuzfeld

Datum	23.07./17.09.24	Bauvorhaben	Neubau von sechs Reihenhäuser
Gezeichnet	Zender		Dorfstraße 4 23714 Kreuzfeld
Projekt-Nr.	Dorf 4 - LP- 2	Zeichnung	Bauvoranfrage Lageplan 1:500
Maße sind am Bau zu prüfen!		©Copyright by Christiane Zender. Weitergabe an Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung des Entwurfverfassers.	



## Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistentin
Personennummer	23107
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904512
Mobil	004917652184377

