

# Großes Einfamilienhaus in Bad Malente

23714 Malente, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-287-23



Wohnfläche ca.: **179,10 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **8** – Kaufpreis: **395.000 EUR**



## Großes Einfamilienhaus in Bad Malente

Objekt-ID	H-287-23
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Sandkuhle 18 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	5
Flurstück	55/16
Wohnfläche ca.	179,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	141,50 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	992 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	395.000 EUR



## Objektbeschreibung

Mitten in Bad Malente und in ruhiger Feldrandlage sucht dieses große Einfamilienhaus mit schönem Garten neue Eigentümer.

Das Haus ist 1980 in massiver Bauweise errichtet worden und bis in den Spitzboden ausgebaut sowie voll unterkellert. 2004 ist die Heizung durch eine Gaszentralheizung inklusive einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung ausgetauscht worden. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung und ist an das kommunale Glasfasernetz angeschlossen.

Insgesamt acht Zimmer auf drei Ebenen stellen den großzügigen Grundriss mit insgesamt ca. 320 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche dar und lassen viele Ideen für die wohnliche Nutzung zu.

Drei Badezimmer, eine Küche mit Loggia, ein großes Wohnzimmer mit Terrasse und Kamin sowie sieben weitere Zimmer u.a. mit Balkon bzw. Loggia bieten einer Familie viele neue Wohnperspektiven.

Machen Sie sich Ihr eigenes Bild von diesem interessanten Objekt und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit unserem Büro.



## Ausstattung

Über das Doppelcarport und an dem gärtnerisch gestalteten Vorgarten vorbei, führt Sie der Weg zum seitlichen Hauseingang. Von hier können Sie auch bereits bequem von außen in das großzügige Kellergeschoss gelangen.

Sie betreten das Haus und stehen in dem kleinen Windfang, von dem Sie alle Bereiche des Hauses erreichen können. Im Erdgeschoss empfängt Sie das große Wohnzimmer mit 38,4 m<sup>2</sup> inkl. eingebautem Kamin und Blick in den Vorgarten. Ein weiteres Zimmer mit 5,4 m<sup>2</sup>, ein Duschbad mit Fenster und eine Tür zur überdachten Terrasse lassen die Möglichkeit zu, diesen Bereich auch gut als separate Einheit zu gestalten.

Neben dem Windfang geht es über in den Flurbereich mit Treppe zu den oberen Etagen und in das Kellergeschoss. Hier befindet sich die Küche mit Einbauküche und großer Fensterschiebetür. Dieses große Fensterelement macht den Raum hell und durch die dazugehörige, sonnige Loggia sehr großzügig. Ein weiteres Zimmer mit 9,3 m<sup>2</sup> und Blick in den hinteren Garten kann als Arbeitszimmer genutzt werden. Das daneben liegende Gäste-WC und ein kleiner Abstellraum ergänzen diese Etage. Das Duschbad sowie das Gäste-WC sind mit einem speziellen Fliesenlack modernisiert worden. Im Erdgeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung.

Im Dachgeschoss empfangen Sie drei weitere Zimmer, davon ein großes Zimmer mit 39,7 m<sup>2</sup> inkl. offenem, gemauertem Kamin sowie Balkon bzw. Loggia. Das Badezimmer mit Dusche und Wanne ist 2014 renoviert worden.

Weiter über die Treppe erreichen Sie den wohnlich ausgebauten Spitzboden mit zwei schönen Räumen inkl. kleinem Vorflur.

Die Böden im Erdgeschoss und in den Badezimmern sind gefliest, in den oberen Etagen ist Teppichboden ausgelegt. Die Fenster im Erdgeschoss, Dachgeschoss sowie im Spitzboden sind 2008 durch Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung ausgetauscht worden.

Der Vollkeller ist komplett gefliest und hat insgesamt eine Nutzfläche von ca. 104 m<sup>2</sup>. Neben den drei Räumen, die gut als Werkstatt oder als Hobbyraum genutzt werden können, befindet sich hier ein ehemaliges, stillgelegtes Duschbad mit Fenster. Die Räume sind beheizt.

Neben den Hausanschlüssen ist hier auch die Gasheizungsanlage untergebracht. Über die Solaranlage auf dem Dach wird die Warmwasseraufbereitung unterstützt. Das Haus ist mit einer Satellitenanlage ausgerüstet, verfügt aber auch über einen Hausanschluss an das kommunale Glasfasernetz für den Empfang der Glasfaserprodukte Internet / TV / Telefon .

Das Grundstück ist sowohl vor dem Haus als auch hinter dem Haus liebevoll gärtnerisch angelegt. Alter Obstbaumbestand und Rasenflächen wechseln sich mit Nutzflächen ab.



Zwei Holz-Gartenhäuser komplettieren die Außengestaltung.

Vor dem Haus steht Ihnen für Ihre Fahrzeuge das große Doppel-Carport zur Verfügung.

Die im Exposé von unserem Maklerbüro dargestellten Grundrisse basieren auf einem neuen örtlichen Aufmaß. Wir übernehmen für die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen keinerlei Gewährleistungen.

## Lage

Das zum Kauf stehende Einfamilienhaus liegt an einer ruhigen, wassergebundenen Straße in Bad Malente. Die Innenstadt, alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Schulen sind fußläufig gut zu erreichen. In der Nähe des Grundstückes verläuft die stillgelegte Bahnlinie Malente-Lütjenburg-Malente, die touristisch für Draisinenfahrten genutzt wird.

Bad Malente-Gremsmühlen ist ein heilklimatischer Kurort und ein Kneippheilbad im Herzen der ausgedehnten Seenlandschaft des größten Naturparks Schleswig-Holsteins, der Holsteinischen Schweiz. Die Gemeinde Malente mit den Ortsteilen Neversfelde und Rachut umfasst noch neun weitere Dörfer: Benz, Kreuzfeld, Krummsee, Malkwitz, Neukirchen, Nüchel, Sieversdorf, Söhren und Timmdorf und zählt 11.500 Einwohnern.

Durch die zentrale Lage zwischen den Städten und der halbstündigen Bahnanbindung ist man schnell in Kiel und Lübeck.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 125.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Doppel-Carport, Fußbodenheizung, 2 Kamine, Balkon und Terrasse, Garten



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.01.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	125,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Objektfotos



Hausansicht von vorne



Blick in die Straße Sandkuhle



Zuwegung zum Haus



Hausansicht von hinten

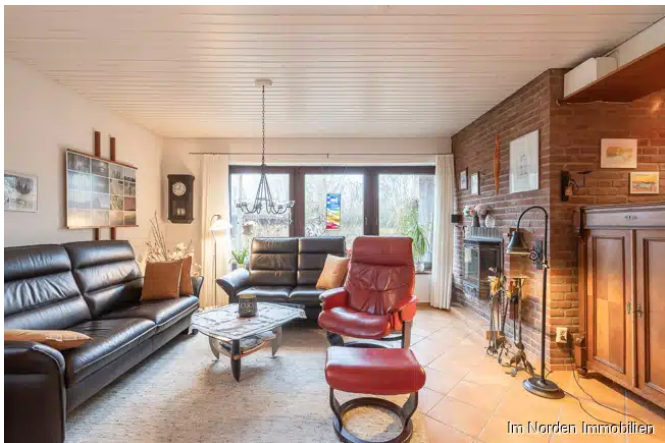




Windfang



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer



Wohnzimmer

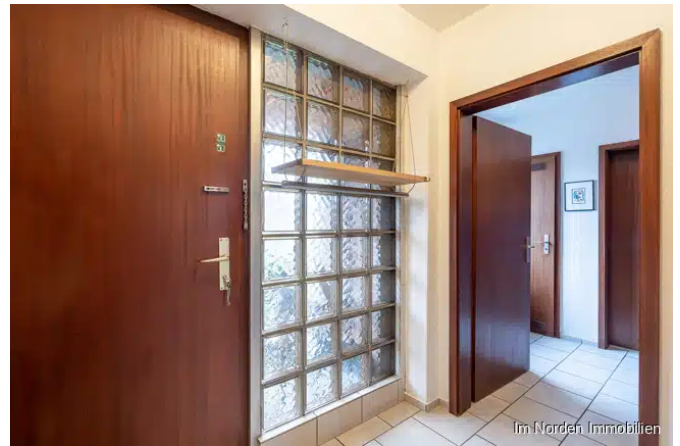


Zimmer 5,4 m<sup>2</sup>

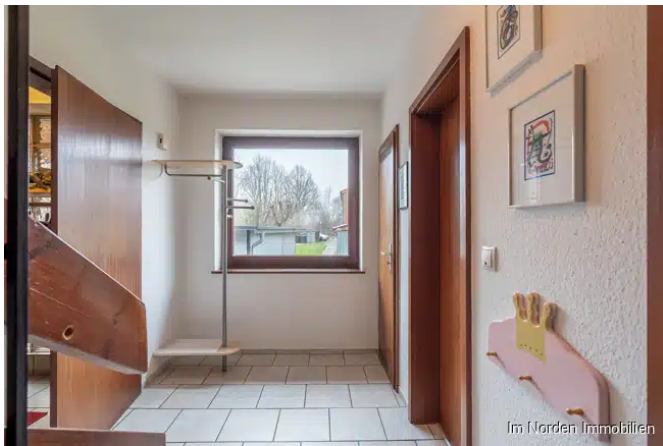




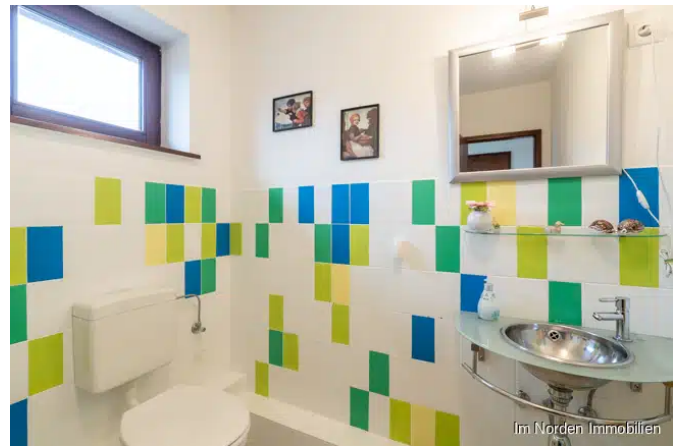
Duschbad



Windfang



Flur



Gäste-WC



Zimmer 9,3 m<sup>2</sup>

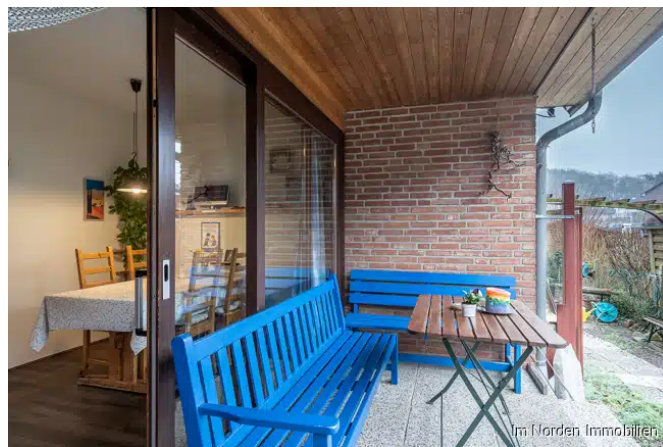


Blick auf die Einbauküche

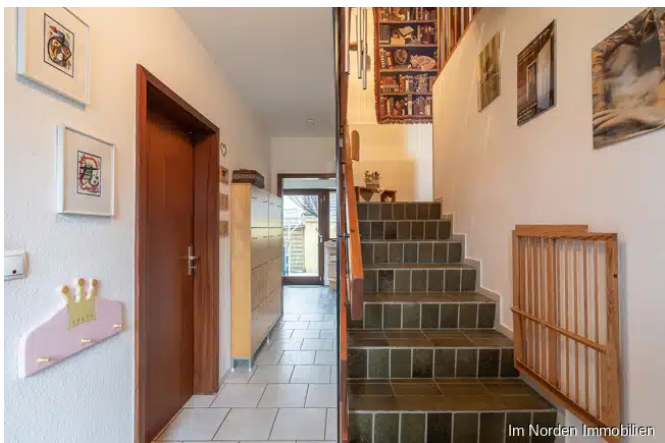




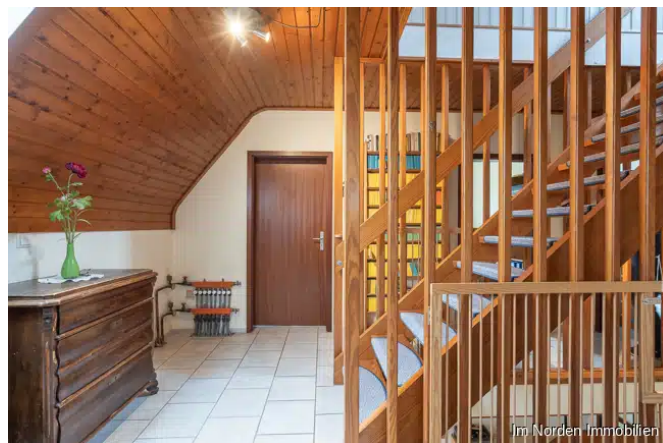
Küche



Loggia vor der Küche



Treppe ins Dachgeschoss



Flurbereich im Dachgeschoss



Zimmer 39,7 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer 39,7 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss





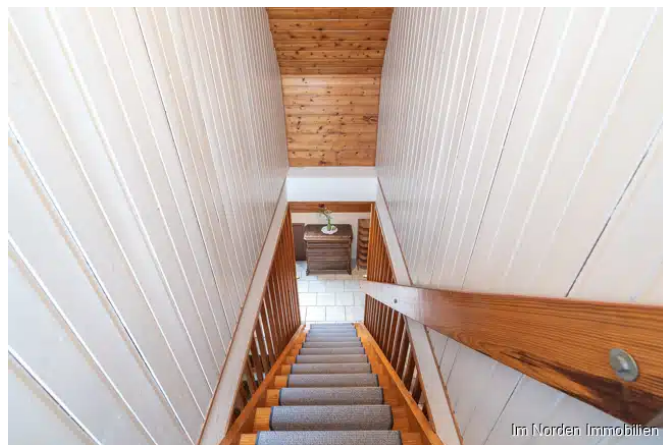
Zimmer 17,8 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer 6,1 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe zum Spitzboden



Zimmer 23,5 m<sup>2</sup> im Spitzboden

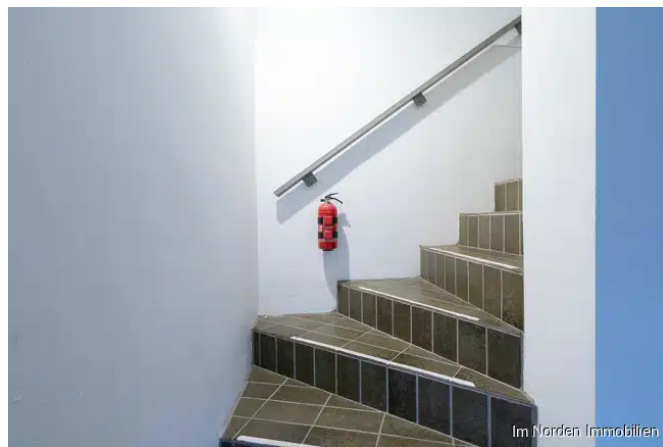


Zimmer 23,5 m<sup>2</sup> im Spitzboden





Zimmer 13 m<sup>2</sup> im Spitzboden



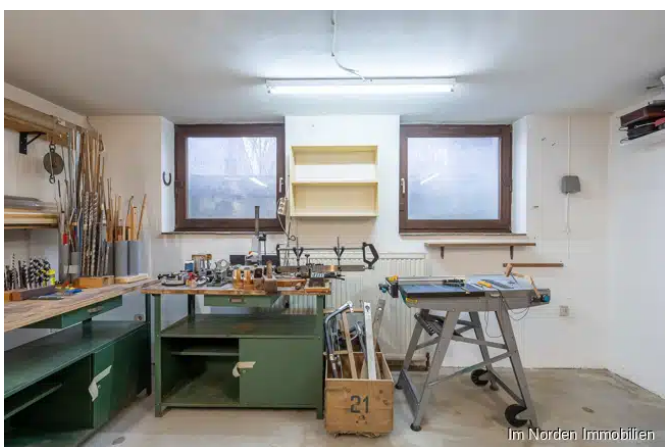
Treppe zum Kellergeschoss



Flurbereich im Kellergeschoss



Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss



Werkstatt im Kellergeschoss



Kellerzugang in den Garten





Blick in den Garten



Blick in den Vorgarten



Terrasse zum Vorgarten



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben

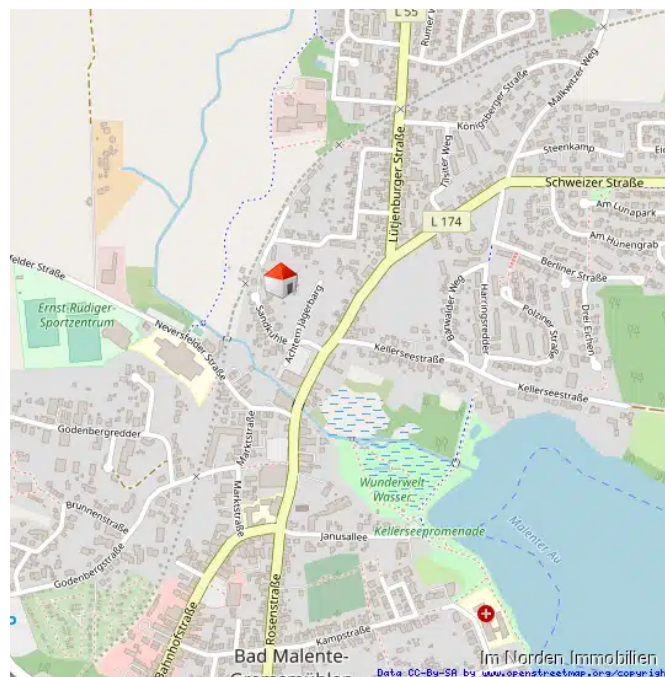


Hausansicht von oben

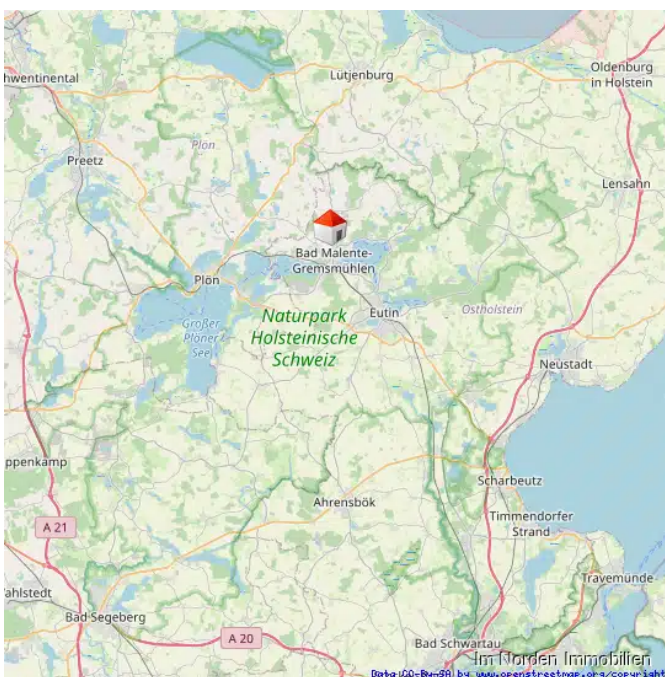




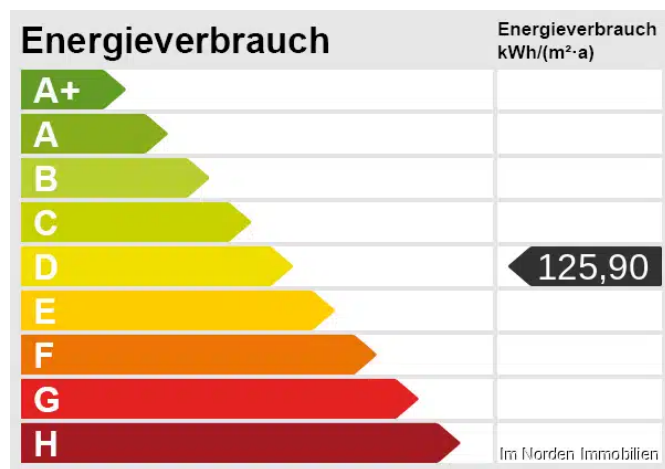
Hausansicht von oben



Lageplan



Lageplan



Energieskala



# Grundrisse



## Kellergeschoss

**104.0 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Kellergeschoss





### Erdgeschoss

**97.9 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss





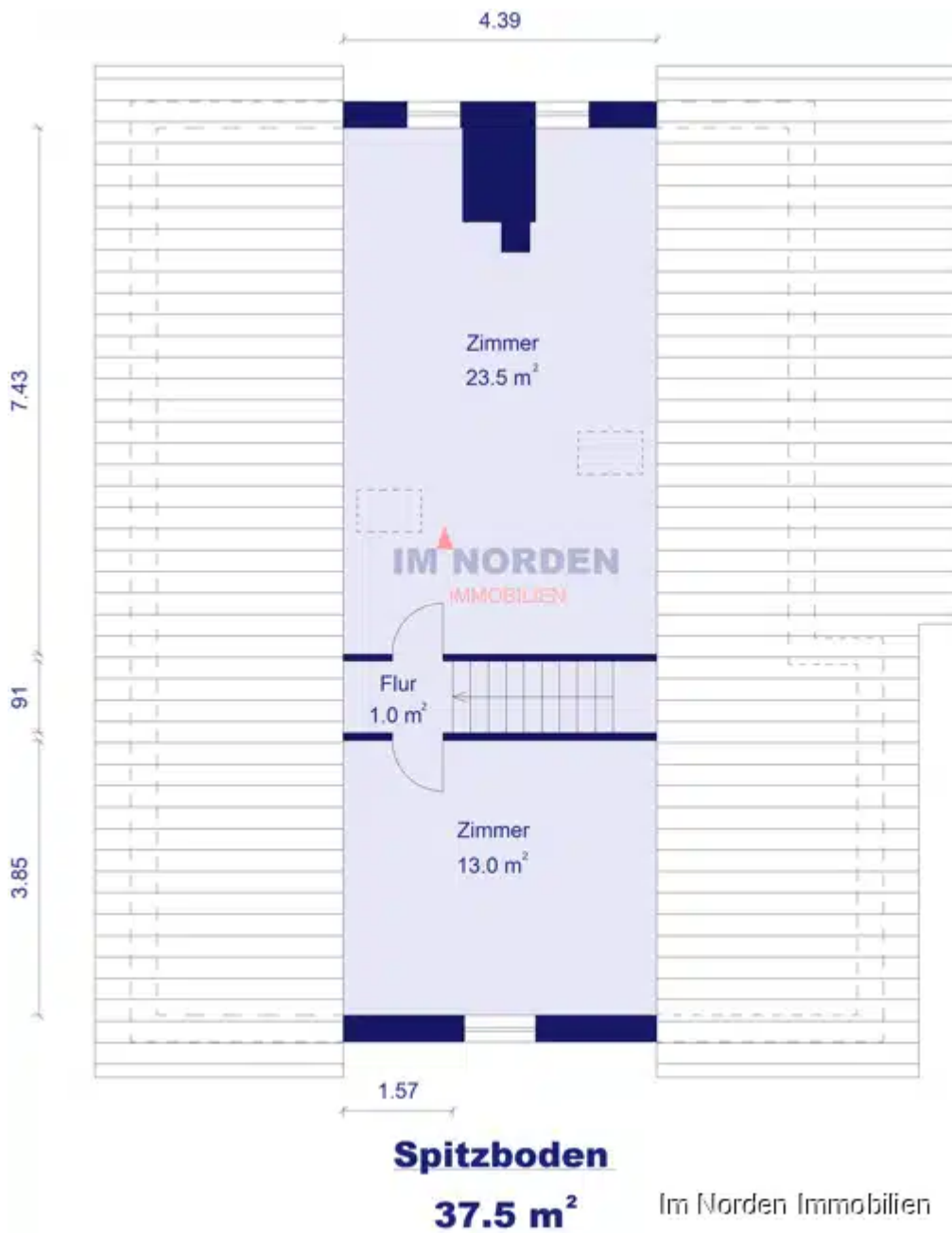
### Dachgeschoss

81.2 m<sup>2</sup>

Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss





Grundriss Spitzboden



## 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

