

Wohnhaus mit 2 Wohnungen und separatem Bungalow mit direktem Schwentinezugang in Bad Malente

23714 Malente, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-329-24



Wohnfläche ca.: **225,10 m²** – Zimmer: **9** – Kaufpreis: **389.000 EUR**



Wohnhaus mit 2 Wohnungen und separatem Bungalow mit direktem Schwentinezugang in Bad Malente

Objekt-ID	H-329-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Ringstraße 9 23714 Malente
Gemarkung	Rothensande
Flur	2
Flurstück	141
Wohnfläche ca.	225,10 m ²
Nutzfläche ca.	89,40 m ²
Grundstück ca.	1.559 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1926
Garagenstellplätze	3 Stellplätze
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	389.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, gepflegtes Wohnhaus mit zwei Wohnungen und separatem Bungalow auf einem großzügig, ruhig am Flusslauf der Schwentine gelegenen Grundstück in Bad Malente.

Das Vorderhaus ist ca. 1926 erbaut worden und umfasst zwei Wohnungen, von der die Dachgeschosswohnung seit November 2021 unbefristet vermietet ist. Die Erdgeschosswohnung sowie der sanierungsbedürftige Bungalow, der ca. 1972 errichtet wurde, können frei übergeben werden.

Drei Garagen, ein Carport und ein kleines Werkstattgebäude befinden sich auf dem Hofareal, dahinter erstreckt sich der idyllische Gartenbereich mit altem Baumbestand und Rasenfläche bis zur Schwentine. Das Grundstück hat eine Größe von 1.559 m².

Dieses Objekt bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich z. B. für ein Mehrgenerationenwohnen als auch für die Nutzung als Kapitalanlage.

Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses besondere Objekt in einer der schönsten Lagen Malentes kennenzulernen.



Ausstattung

Das voll unterkellerte Vorderhaus mit Backsteinfassade hat eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 191,1 m² und ist ca. 2000 mit einem neuen Dach eingedeckt worden. Das Vorderhaus verfügt über eine Gas-Heizungsanlage mit Brennwert-Heizkessel, die 2015 installiert wurde.

Über den seitlichen Hauseingang führt das zentrale Treppenhaus zu der Wohnung im Erdgeschoss sowie zu der Wohnung im Dachgeschoss und in den Kellerbereich.

Das Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 94,5 m². Hier befindet sich die freie, renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit großer Küche inkl. Einbauküche und Duschbad.

Im Dachgeschoss befindet sich die vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Duschbad auf ca. 74,2 m² Wohnfläche. Von der Küche treten Sie auf die große Dachterrasse mit Blick auf den Hof und den Garten. Für diese Wohneinheit wird aktuell eine Nettokaltmiete von 7.800 € p.a. realisiert.

Das Kellergeschoss hat eine Nutzfläche von ca. 89,4 m². Dieser Bereich ist zum Teil über das Treppenhaus sowie über einen Zugang auf der Hofseite zu erreichen. Im Kellergeschoss befindet sich die Heizungsanlage sowie insgesamt vier Abstellräume, die gut als Hobbyraum oder als Werkstatt dienen können. Über den Zugang von der Hofseite gelangen Sie in den weiteren Kellerbereich, der bis vor kurzem als Wohnnebenraum genutzt wurde.

Der separate Bungalow hat eine Wohnfläche von 56,4 m² mit insgesamt drei Zimmern, Küche und Duschbad. Der Sanierungsstau ist hier deutlich zu erkennen, dennoch sind hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar, sei es als Gästehaus, Arbeitsbereich oder für weitere familiäre Wohnbedürfnisse. Die Gasheizung ist 2018 installiert worden.

Für dieses frei stehende Gebäude liegt ein separater Energiebedarfsausweis vor: Baujahr ca. 1972, Energieeffizienzklasse H, 379,1 kWh/(m²*a), Erdgas.

Der große Garten mit direktem Zugang zum Flußufer der Schwentine ist ein Highlight dieses Anwesens. Das Gartenhaus und der bekieselte Sitzplatz direkt am Wasser laden zum Verweilen ein. Der Garten bietet nicht nur viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien, sondern auch ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholungswert. Die Nähe zum Wasser lädt zu naturnahen Aktivitäten ein, sei es zum Angeln, Bootfahren oder einfach zum Entspannen in der Natur.

Die hervorragende Lage, die großzügige Grundstücksfläche und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Wohnhaus mit zwei Wohnungen und separatem Bungalow zu einem attraktiven Angebot.



Lage

Das Ensemble befindet sich im Kurort Bad Malente in einer ruhigen Anliegerstraße, die an die Schwentine grenzt. Das Straßenbild ist überwiegend von historischen Stadt- und Einfamilienhäusern geprägt. Der Kellersee wie auch der Bahnhof sind in ca. 10 min zu Fuß erreichbar.

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.

Die infrastrukturellen Gegebenheiten, wie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen, sind gut ausgebaut.

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

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 274.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

großes Grundstück mit Zugang zur Schwentine, 3 Garagen, 1 Carport



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.08.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1926
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	274,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Hausansicht



Hausansicht_2560



Hausansicht von der Ringstraße



Zuwegung auf das Grundstück

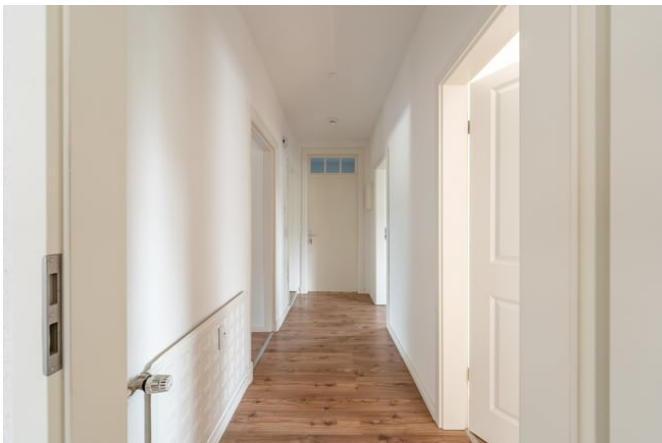




Blick auf den Hauseingang



Hausflur



Wohnungsflur EG



Zimmer ca. 20,5 m² EG



Zimmer ca. 20,5 m² EG



Zimmer ca. 20,7 m² EG





Zimmer ca. 16,1 m² EG



Vorraum ca. 7,1 m² EG



Küche ca. 19,7 m² EG



Blick auf die Einbauküche



Küche ca. 19,7 m² EG



Badezimmer EG





Hausflur und Treppe zum DG



Flur DG



Zimmer ca. 17 m² DG



Küche ca. 8,4 m² DG



Dachterrasse



Badezimmer DG





Treppe ins KG



Flur KG



Blick auf die Gasheizung BJ. 2018



Hausnebeneingänge



Blick auf den Bungalow Eingang



Sanierungsbedürftiger Bungalow





Flur Bungalow



Flur Bungalow



Zimmer ca. 13,6 m² Bungalow



Zimmer ca. 8,5 m² Bungalow



Wohnzimmer ca. 20,9 m² Bungalow



Wohnzimmer ca. 20,9 m² Bungalow





Terrasse Bungalow



Terrasse Bungalow



Küche Bungalow



Badezimmer Bungalow



Blick auf das Haus und Bungalow



Blick auf das Nebengebäude





Zugang in den Garten



Blick in den Garten



Gartenhäuschen an der Schwentine



Terrassenbereich an der Schwentine





Terrassenbereich an der Schwentine



Blick von oben



Grundstücksansicht von oben



Grundstücksansicht von oben

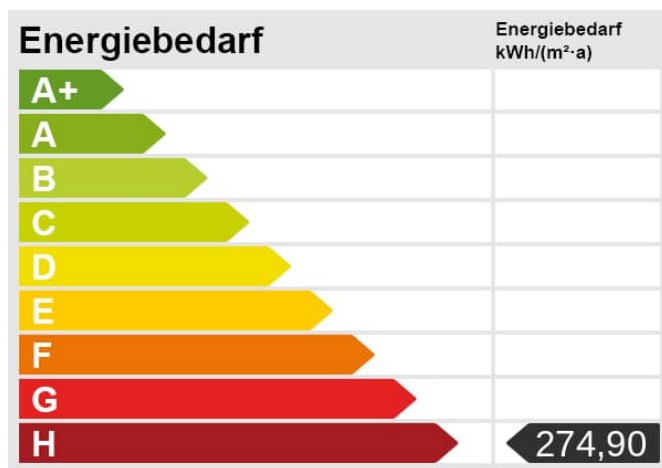




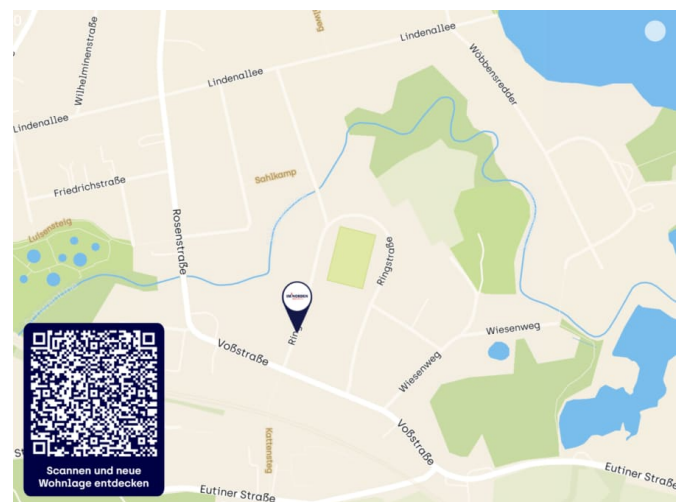
Blick in die Ferne



Blick in die Ferne

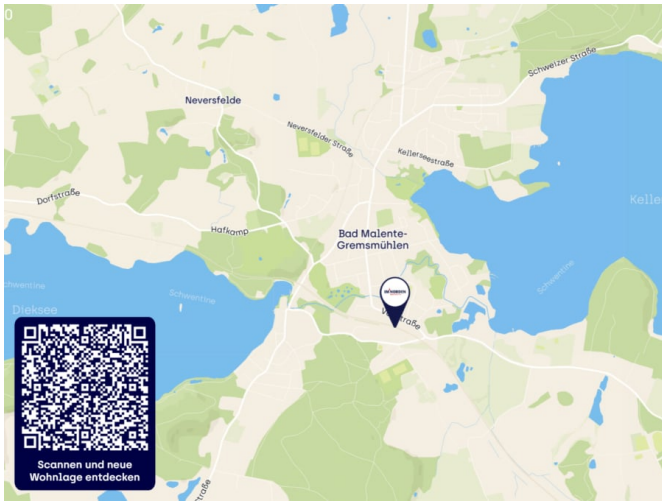


Energieskala

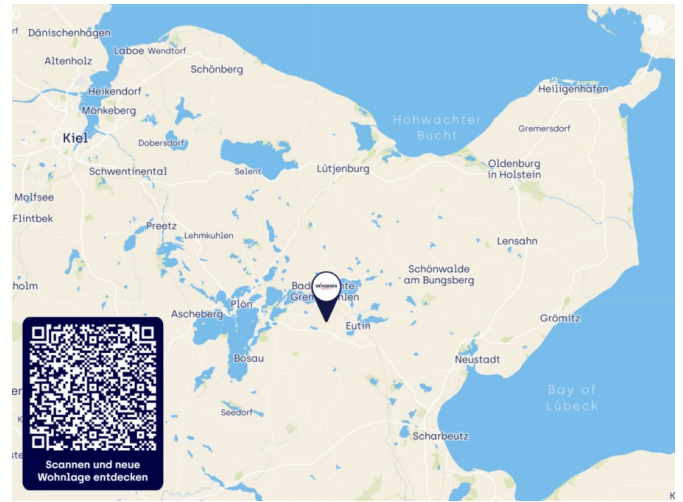


Lageplan





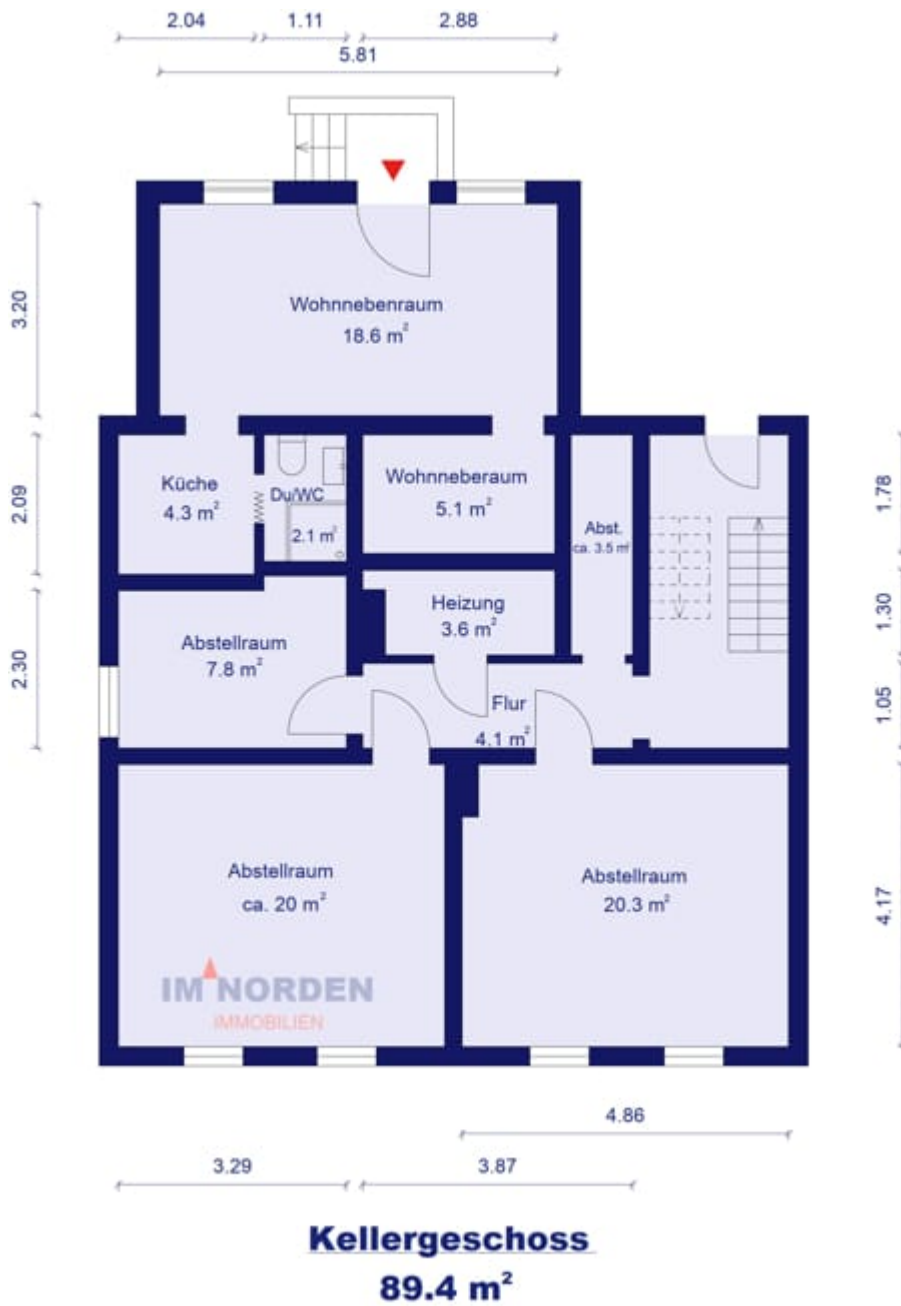
Lageplan



Lageplan



Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss





Erdgeschoss
94.5 m²

Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss
74.2 m²

Grundriss Dachgeschoss





Grundriss Bungalow





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
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

