

## Architektenhaus mit kleinem Appartement in zentraler Lage in Bad Malente

23714 Malente, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-330-24



Wohnfläche ca.: **198,60 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **244,40 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **7** – Kaufpreis:  
**459.000 EUR**



## Architektenhaus mit kleinem Appartement in zentraler Lage in Bad Malente

Objekt-ID	H-330-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Sandkuhle 6 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	5
Flurstück	47/1 + 47/3
Wohnfläche ca.	198,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	45,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	244,40 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	609 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Offene Küche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1976
Carportstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Kamin, Offene Küche, Pantry, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	459.000 EUR



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in Malente! Dieses charmante Einfamilienhaus mit separatem Appartement aus dem Jahr 1976 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von 199 m<sup>2</sup> und zusätzlicher Nutzfläche von 46 m<sup>2</sup> viel Platz für Ihre Familie.

Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter vier gemütliche Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Raum für Ihr Familienleben. Die Einbauküche ist als offene Küche gestaltet und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre kulinarischen Genüsse. Ein Kamin sorgt für wohlige Abendstunden und gemütliche Wärme in den kälteren Monaten.

Genießen Sie sonnige Tage und entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse oder dem Balkon mit Blick in den Garten mit schönem Baumbestand, der zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien bietet.

Nicht alle Ausstattungsmerkmale entsprechen mehr dem heutigen Standard, wie z.B. das Badezimmer im Appartement. Aus unserer Sicht sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Diese Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und freut sich darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Sehen Sie das Potenzial dieses Hauses und schaffen Sie sich Ihr eigenes Wohlfühlparadies in Malente. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten begeistern, die Ihnen diese Immobilie bietet.



## Ausstattung

Dieses besondere Architektenhaus befindet sich auf einem mit hohen Hecken eingewachsenen Grundstück in einem ruhigen, dennoch zentralen Wohngebiet in Bad Malente.

Die ansprechend gestaltete Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und für damalige Verhältnisse hochwertige Bauweise aus.

Sie erreichen das Haus über die gepflasterte Zuwegung. Der Hauseingang ist überdacht und über den großzügigen Windfang gelangen Sie bequem in die Wohnbereiche.

Von hier haben Sie Zugang zum Hauptwohnbereich mit den weiteren Etagen sowie in das separate Appartement mit 33 m<sup>2</sup>, das über einen offenen Wohnbereich mit Pantry, ein Schlafzimmer und ein Duschbad mit Fenster verfügt.

Das Herzstück des Hauptwohnbereiches ist der große, helle Essplatz mit offen gestalteter Küche und Wintergarten, der mit direktem Zugang auf die überdachte Terrasse und Blick in den Garten punktet. Die große Fensterfront sorgt für helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die Treppe führt Sie in das Dachgeschoss und in die weiteren Wohn- und Schlafbereiche. Drei helle und geräumig geschnittene Zimmer mit 12,8 m<sup>2</sup>, 12,6 m<sup>2</sup> und 18,5 m<sup>2</sup> stehen Ihnen hier zur Verfügung. Ein großes, modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC sorgen für entspannte Morgen- und Abendrituale.

Das große Zimmer bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Genießen Sie den Blick in den Garten von dem zugehörigen Balkon aus und nutzen Sie den Aufgang in den Spitzboden mit weiteren 33,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ihre individuelle Gestaltung.

Der Hauswirtschaftsraum komplettiert den Grundriss im Dachgeschoss und bietet Ihnen einen bequemen Waschmaschinenplatz.

Wieder zurück im Erdgeschoss möchten wir Ihnen die weiteren Nutzflächen des Hauses vorstellen. Über den Windfang gelangen Sie in den 18,1 m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit Fenster, der Ihnen ausreichend Platz für Gegenstände aller Art für Ihre Hobby- und Freizeitaktivitäten bietet.

Die Werkstatt mit 12,3 m<sup>2</sup> wie auch den Heizungsraum erreichen Sie über den Garten.

Die Heizung ist 2004 als Erdgas-Brennwert-Therme installiert worden und versorgt alle Wohnbereiche zentral mit Wärme. Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 609 m<sup>2</sup> und bietet damit ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die gepflegte Gartenanlage lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die stilvolle Begrünung runden das harmonische Bild ab.

Bei den von uns angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um zirka Maße.



Wir verweisen hier zum besseren Verständnis auf die beigefügten Grundrisse, die von uns neu aufgenommen worden sind.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich vorstellen zu dürfen

## 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 Einwohner.

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 16.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 99.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Doppel-Carport, Fußbodenheizung, Kamin, Balkon und Terrasse, Garten



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	99,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Objektfotos



Hausansicht vom Garten



Zuwegung zum Hauseingang



Zuwegung zum Hauseingang



Blick auf den Hauseingang





Windfang



Blick zum Küchenbereich



Einbauküche



Blick zur Küche



Essbereich



Wohnbereich im Wintergarten





überdachte Terrasse vor dem Wintergarten



Kaminofen im Wintergarten



Treppe ins Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss



WC im Dachgeschoss



Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss





Zimmer ca. 12,8 m<sup>2</sup>



Zimmer ca. 12,6 m<sup>2</sup>



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Zimmer ca. 18,5 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Loggia / Balkon im Dachgeschoss





Loggia / Balkon im Dachgeschoss



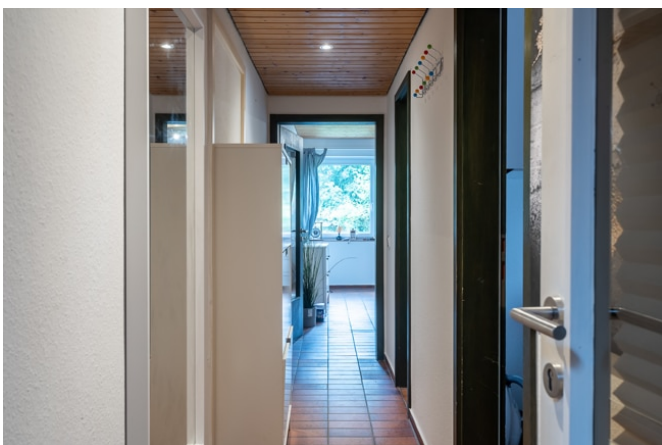
Zimmer ca. 18,5 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Treppe zum Spitzboden



Zimmer im Spitzboden ca. 33,8 m<sup>2</sup>



Flur im Appartement



Zimmer mit Pantry im Appartement





Flur im Apartment



Duschbad im Apartment



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Blick zum Heizungsraum





Gasheizungsanlage im Heizungsraum



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben

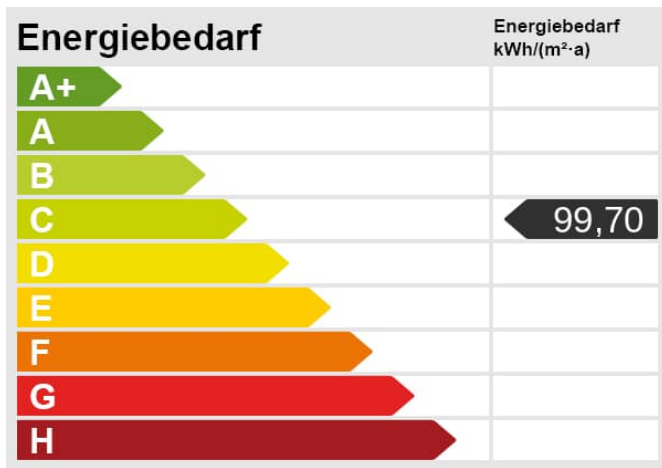




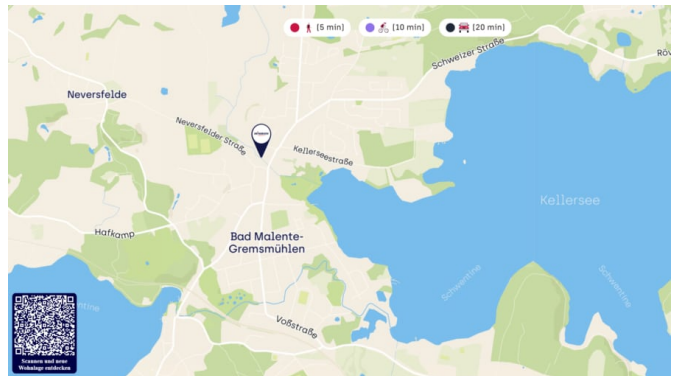
Blick in die Ferne



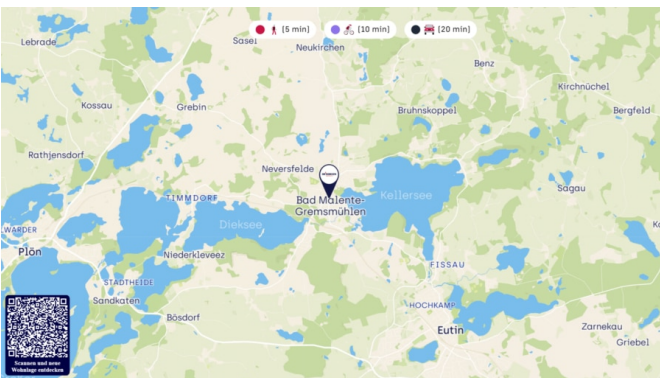
Blick in die Ferne



Energieskala



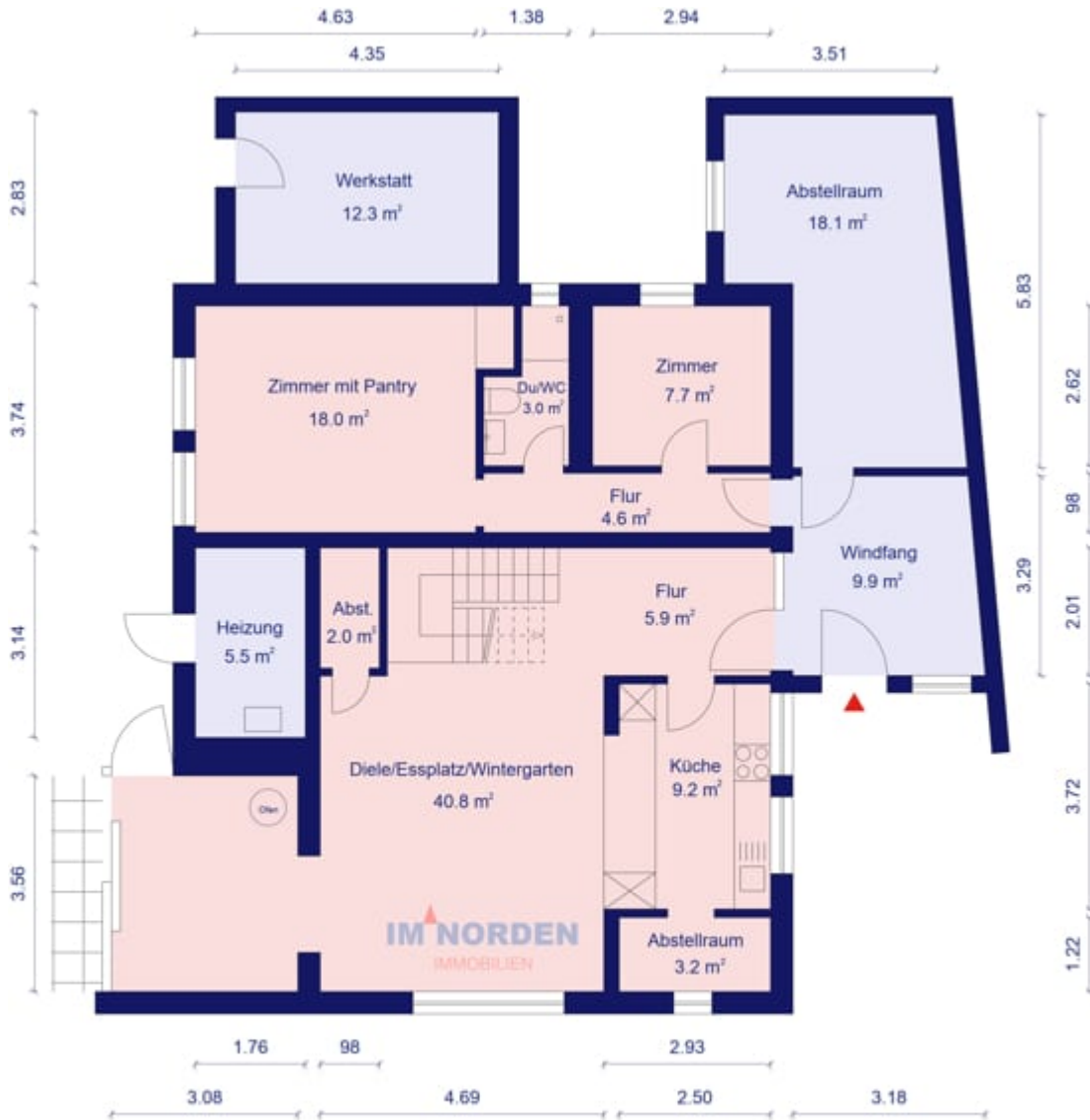
Lageplan



Lageplan



Grundrisse



**Erdgeschoss**

**94.4 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**45.8 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Grundriss Erdgeschoss





**Dachgeschoss**  
**70.4 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Grundriss Dachgeschoss





**Spitzboden**  
**33.8 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

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





## 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

