

# Für Kapitalanleger: ansprechendes Einfamilienhaus in Bad Malente

23714 Malente, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-332-24



Wohnfläche ca.: **129,50 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **231,20 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:  
**339.000 EUR**



## Für Kapitalanleger: ansprechendes Einfamilienhaus in Bad Malente

Objekt-ID	H-332-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	23714 Malente
Wohnfläche ca.	129,50 m²
Nutzfläche ca.	101,70 m²
Gesamtfläche ca.	231,20 m²
Grundstück ca.	495 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1953
Zustand	renovierungsbedürftig
Status	vermietet
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Offene Küche, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	339.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das vermietete Haus wurde 1953 in massiver Bauweise mit einem Teilkeller errichtet und liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Bad Malente.

Sechs helle und freundliche Zimmer zzgl. einer offen gestalteten Küche sowie zwei Badezimmer verteilen sich komfortabel auf 129,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im ca. 65,2 m<sup>2</sup> großem Kellergeschoss befindet sich die Gasheizung aus dem Jahre 2001.

Direkt am Haus sorgt eine Garage mit einem Abstellplatz auf insgesamt 36,5 m<sup>2</sup> für weiteren Stauraum.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück hat eine Größe von 495 m<sup>2</sup> und ist mit einer sonnigen Holz-Terrasse pflegeleicht angelegt.

Das zum Verkauf stehende Haus ist seit September 2023 für mtl. 1.200,-€ unbefristet vermietet, somit beträgt die Nettokaltmiete p.a. 14.400,- €.

Hiermit handelt es sich um ein interessantes Angebot für Kapitalanleger.

Lassen Sie die beigefügten Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie mit unserem Büro einen Besichtigungstermin vor Ort.



## Ausstattung

Die vermietete Immobilie verfügt über sechs gut geschnittene Zimmer, die ausreichend Platz für verschiedenste Wohnbedürfnisse bieten. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Erdgeschoss mit ca. 77,1 m<sup>2</sup> besticht durch einen geräumigen Wohn- und Essbereich, der ideal für gesellige Abende und familiäre Zusammenkünfte ist. Ein Kaminofen sorgt hier für wohlige Wärme.

Die angrenzende Küche, mit einer hellen und modernen Einbauküche ausgestattet, bietet genügend Raum für kulinarische Aktivitäten.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss kann flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden, wodurch sich verschiedene Lebenskonzepte verwirklichen lassen.

Das moderne Duschbad komplettiert den Grundriss im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss verteilen sich drei Schlafzimmer auf ca. 52,4 m<sup>2</sup>, die als Rückzugsorte für jedes Familienmitglied dienen können.

Ein zweites, gut ausgestattetes Duschbad ergänzt das komfortable Wohnkonzept und sorgt für Entspannung nach einem langen Tag.

Im großzügigen Kellergeschoss befindet sich neben der Heizungsanlage, ein Hauswirtschaftsraum sowie drei separate Kellerräume.

Aus Rücksichtnahme auf die Mieter haben wir auf umfassendes Bildmaterial im Innenbereich verzichtet.

Ihr Auto können Sie komfortabel in der angrenzenden Garage abstellen. Hier steht Ihnen ein geräumiger Abstellplatz für z.B. Gartengeräte oder E-Bikes zur Verfügung.

Das Grundstück von ca. 495 m<sup>2</sup> bietet nicht nur ausreichend Platz für die Gartengestaltung, sondern lässt auch Raum für Privatsphäre und eine angenehme grüne Umgebung.

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





## Lage

Das zum Verkauf stehende vermietete Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Gremsmühlen von Bad Malente. Der Dieksee und das Bergengehölz sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die nachbarschaftliche Bebauung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Der Kurort Bad Malente, mit seinen umliegenden Dörfern zählt ca. 11.000 Einwohnern. 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. 45 km von Kiel, ca. 38 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.





23714 Malente, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 305.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Pflegeleichtes Grundstück, sonnige Außenterrasse und ein Kaminofen für wohlige Wärme



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.08.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1953
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	305,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



## Objektfotos



Blick auf das Haus



Blick auf den Hauseingang



Hausansicht von der Seite



Hausansicht vom Garten







Windfang



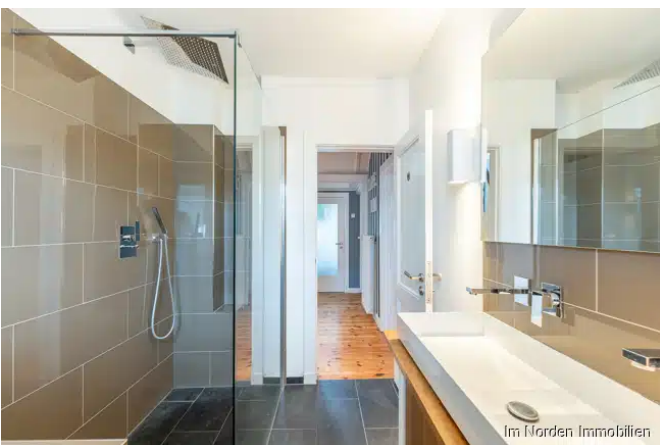
Flur



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Offener Küchenbereich







Blick auf die Einbauküche



Blick von der Terrasse



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben

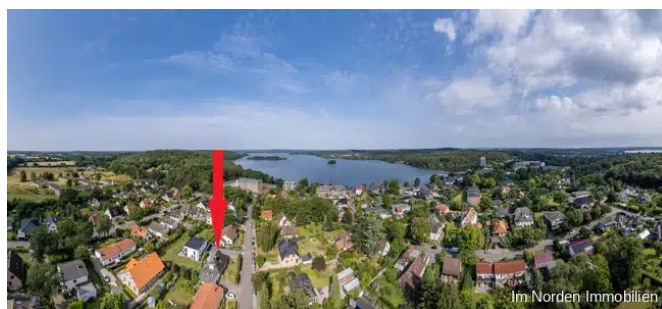


Hausansicht von oben

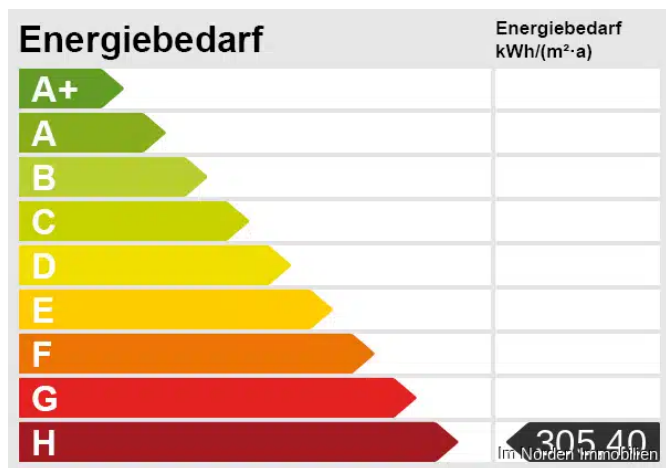




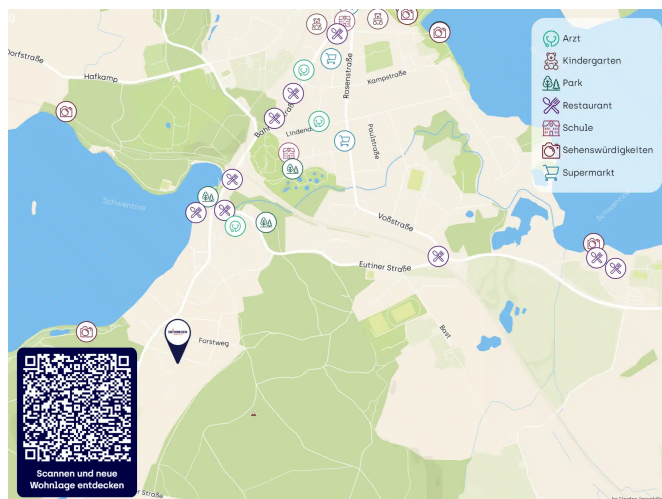
Blick in die Ferne



Blick in die Ferne



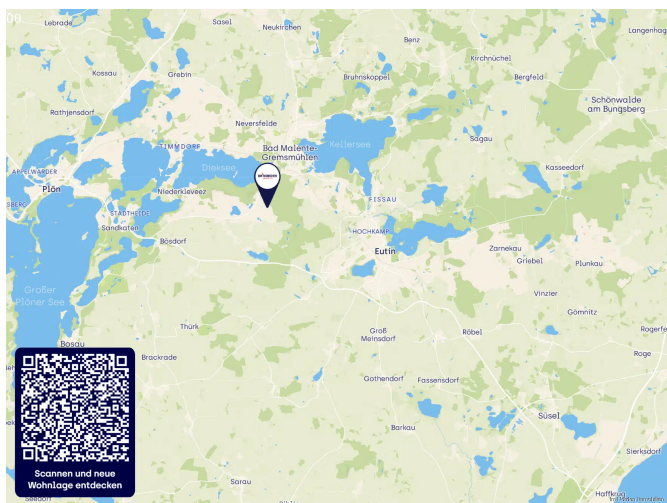
Energieskala



Lageplan







## Lageplan





## Grundrisse



### **Kellergeschoss**

**65.2 m<sup>2</sup>** Im Norden Immobilien

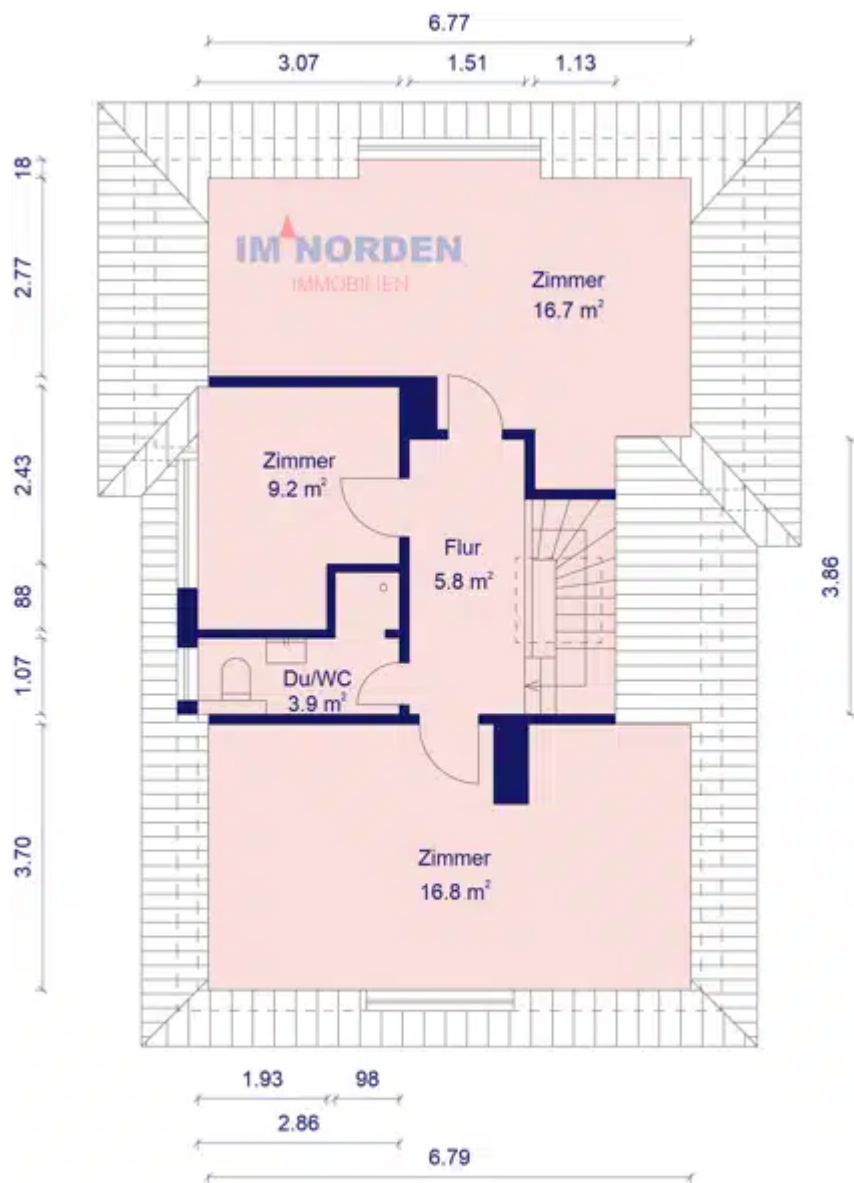
Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





### **Dachgeschoss**

**52.4 m<sup>2</sup>** Im Norden Immobilien

Grundriss 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

